

Årsredovisning 2023

Brf Skärkarlen 6

769618-1150



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skärkarlen 6

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning om negativt resultat	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 2008-01-10.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet Skärkarlen 6 i Stockholms stad, förvärvades 2010-06-22 av den tidigare ägaren Familjebostäder AB.

Fastigheten består av två flerbostadshus uppförda 1951. Husets gatuadressen är Holbergsgatan 50-52, Wergelandsgatan 2-14 och Sigrid Undsets gata 30-34. Fastigheten har värdeår 1951.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 6 650 kvm, varav 5 287 kvm utgör lägenhetsyta och 447 kvm lokalyta, där 84 kvm uppgår till garage.

I fastigheten finns 18 garage som hyrs ut till boende i föreningen

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök med egen ingång och uteplats

9 st 1 rum och kök

22 st 2 rum och kök (varav en lägenhet med egen ingång och uteplats)

22 st 3 rum och kök

23 st 4 rum och kök

Av lägenheterna är 72 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden för 2023 var 311 300 kronor.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Styrelsens sammansättning

Erik Veide	Ordförande
Fredrika Ivarsson	Styrelseledamot
Johan Rådal	Styrelseledamot
Li Hammar	Styrelseledamot
Christel Anneli Wide	Suppleant

Petra Egerö Suppleant

Valberedning

Valberedning valde att avgå under året. Valberedning saknas därför

Firmateckning

Firman tecknas förutom styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tily

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Yttre upprustning av miljöstugan, byte av viss ytterpanel
- 2022** ● Renovering av samtliga fönster, ytterbågar och byte av innerglas
- 2020** ● Radonmätning i källare och utvalda lägenheter
Kontroll och uppmärkning av gasledningar och gasventiler i lägenheter och källare
Ny hängränna på gaveln i SUG 30A
Sanering och tätning i de källarutrymmena där råttor tagit sig in
Renovering källarförråd W-gatan 10-12 samt förstärkning av vägg mot källargång
Isolering av vindarna med 50 cm lösull
Brandinspektion med uppföljande skyddsåtgärder och uppmärkning
Översyn av tak och byte av takpannor
Igenfyllning av slukhål vid Bromma Deli
Åtgärder för att hindra regnvatten från att tränga in i källaren: asfaltering och tätning vid källardörren
W-gatan 12, byte av flera brunnslöck
- 2019** ● Reparationer i hyreslägenheterna
Skärmtak ingången SUG 30A
Reparation portar SUG 30-34
Energideklaration (giltig till 2029)
Bredbandavtal med Bahnhof
- 2018** ● Fortsatta arbeten med värmesystemet
Nytt skyltfönster Bromma Deli
Översyn takluckor
Reparation miljöstugan
Åtgärder i skyddsrummen efter myndighetsföreläggande
- 2017** ● Total översyn av värmesystemet inklusive byte av ventiler och termostater.
Upprustning av undercentralen: byte styrenhet, expansionskärl och pump
Ny rördragning och viss asbestsanering

- 2017** ● Skärmtak till marklägenheterna
- 2016** ● Renovering av garagen och nytt nyckelsystem till dessa
Omläggning av rörstammar till källargången W-gatan 6-14
Fortsatta takreparationer, byte av vindskivor, takpannor och målning
- 2015** ● Byte till ledbelysning i allmänna utrymmen och garage
Trefasel dragen till alla lägenheter
Ombyggnad av den tidigare föreningslokalen till fyra enrumslägenheter
Lagning och målning av yttertak
Installation av porttelefon
OVK
Stamspolning i lägenheterna
Fuktkontroll i lägenheternas våtutrymmen
- 2014** ● Nytt låssystem gemensamma utrymmen
Nytt sophanteringssystem
Tätning av entréer. (fönster och portar)
- 2013** ● Mark- och dräneringsarbeten utanför Wergelandsgatan 4
- 2012** ● Upprustning av utemiljön samt dränering av fastigheten
- 2011** ● Nytt låssystem till portar
Renovering av tvättstugor
- 2003-2004** ● Stambyte samt nya elledningar i lägenheterna

Planerade underhåll

- 2024** ● Rengöring av ventilationssystem
Filmning och spolning av liggande stammar, byte av slitna ventiler för värme och dricksvattensystem
Reparation av putsskador på fasad
Installation av ny bokningstavla för tvättstugor

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	JPS Montage AB
Trappstädning	Keab
Tvättstuga	Söderkyl AB
Utemiljö	Icepool AB
Avfallshantering	Remondis

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är en förlust. Resultatet för 2023 är bättre än resultatet för 2022. I resultatet för 2023 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Avgiften höjdes med 5 % med start 1 januari 2023.

Vi har under året noterat att utgifterna blivit allt högre och under hösten initierades en budgetgrupp bestående av styrelsemedlemmar. Syftet med budgetgruppens arbete har först och främst varit att se över budgetberäkning för 2024, i synnerhet vad gäller leverantörskostnader. Under 2024 kommer vi behöva se över kommande räntehöjningar för våra lån, planera för eventuella besparingar samt prioriteringar vad gäller löpande och planerat underhåll. Under 2023 beslutades om en ytterligare avgiftshöjning på 15 % med start januari 2024.

Det har inkommit önskemål om en större upprustning av innergården samt ommålning och uppsnyggning av trapphus. Med anledning av den pressade ekonomin kommer det i dagsläget inte vara möjligt att genomföra den typen av förändringar, även om vi hoppas att kunna uppnå detta på sikt. Under de närmsta åren kommer vi behöva prioritera förvaltning och skydd av fastigheterna, snarare än utveckling. Med små medel tror vi dock att trivseln kan höjas avsevärt, om många kan tänka sig att hjälpa till vid exempelvis städdagar.

Föreningen har strax under 25 miljoner i lån. Av dessa är 20 miljoner bundna till en ränta på under 1 % fram till och med december 2025. För övriga 5 miljoner ligger räntan för närvarande rörligt, vid senaste inbetalningen med en ränta på strax under 5 %. Nu finns det en del som tyder på att räntan kan komma att sjunka under 2024 och 2025, men sannolikt inte ner till de nivåer de låg på 2021 och 2022. Vi behöver alltså ta höjd för ökade räntekostnader framgent.

Förändringar i avtal

Under året inledde vi en dialog med befintlig leverantör av grönyttesskötsel och snöröjning, då vi inte varit nöjda med deras arbete. Trots återkommande klagomål från vår sida kunde Icepool inte uppvisa de resultat vi förväntade oss och vid årsskiftet sades därför kontraktet upp (avslutas 1 maj 2024). Kontrakt med ny leverantör är tecknat med Svea Park, som kommer ta över med start för sommarsäsong 2024.

Vi har också haft problem med den leverantör som ansvarar för vårt system för nycklar, brickor, bokningstavla för tvättstugorna samt porttelefoner. I samband med att bokningstavlan till tvättstugorna gick sönder valde att köpa in ett nytt och bättre system, och därmed också byta leverantör från Alvik lås till PM Larm. Ett nytt avtal träder i kraft 2024 och i samband med detta installerades en ny bokningstavla. Vi kommer under året även teckna nytt avtal för nyckelsystemet.

Vi för just nu en dialog med vårt städbolag Keab om hur städningen av trapphusen och källarutrymmen kan förbättras.

Övriga uppgifter

I föreningen finns nu en trädgårdsgrupp. Trädgårdsgruppens syfte är att förbättra våra gemensamma utomhusytor och öka gemenskapen i föreningen. Under året har vi köpt in och installerat en ny gemensam grill som alla i föreningen får använda. Trädgårdsgruppen har också tagit över ansvaret för årets två fix- och städdagar (en på våren och en på hösten). Under årets fixardagar har vi rustat upp och målat möblerna på innergården, städat och förarbetat inför en ommålning av miljöstugan, förberett för en rensning av cykelrummet samt gjort fint i våra krukor utanför portarna, rensat rabatter och planterat vårlökar. Gruppen har också ansvarat för inköp av julgran och anordnandet av en julfika på innergården.

Trädgårdsgruppen är fristående men godkänd av styrelsen och har en liten budget till inköp av växter, material till fixardagar samt fika. Under 2024 kommer ett projekt med odling i pallkrage till självkostnadspris starta. Maila tggsk6@gmail.com vid intresse.

Vi i styrelsen är mycket glada över det engagemang som börjar ta form i föreningen!

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 94 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 529 174	4 328 991	4 313 709	4 291 362
Resultat efter fin. poster	-648 961	-5 058 132	-334 636	-881 405
Soliditet (%)	64	65	69	69
Yttre fond	543 708	713 952	475 968	237 984
Taxeringsvärde	101 908 000	101 908 000	79 328 000	79 328 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	713	680	680	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,3	74,5	74,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 200	5 268	4 795	4 870
Skuldsättning per kvm totalyta	4 316	4 372	4 152	4 870
Sparande per kvm totalyta	74	105	135	181
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	29	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	194	173	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	29	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	245	231	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,53	1,02	0,84	0,96
Räntekänslighet (%)	7,29	7,75	7,05	-

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

Föreningens resultat för 2023 är en förlust. Resultatet för 2023 är bättre än resultatet för 2022. I resultatet för 2023 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån har föreningen ett positivt kassaflöde. Vi har höjt avgiften för att fortsatt ha god likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	62 013 526	-	-	62 013 526
Upplåtelseavgifter	14 313 444	-	-	14 313 444
Fond, yttre underhåll	713 952	-	-170 244	543 708
Balanserat resultat	-24 221 048	-5 058 132	170 244	-29 108 936
Årets resultat	-5 058 132	5 058 132	-648 961	-648 961
Eget kapital	47 761 742	0	-648 961	47 112 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-29 108 936
Årets resultat	-648 961
Totalt	-29 757 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	305 724
Balanseras i ny räkning	-30 063 621
	-29 757 897

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			
Nettoomsättning	2	4 529 174	4 328 991
Övriga rörelseintäkter	3	38 733	14 939
Summa rörelseintäkter		4 567 907	4 343 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 293 403	-7 642 162
Övriga externa kostnader	8	-284 219	-254 398
Personalkostnader	9	-190 417	-187 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 074 204	-1 074 751
Summa rörelsekostnader		-4 842 243	-9 158 589
RÖRELSERESULTAT		-274 336	-4 814 659
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 495	1 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-382 120	-245 323
Summa finansiella poster		-374 625	-243 473
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-648 961	-5 058 132
ÅRETS RESULTAT		-648 961	-5 058 132

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	70 804 174	71 778 658
Markanläggningar	12	48 539	53 603
Maskiner och inventarier	13	327 287	421 943
Summa materiella anläggningstillgångar		71 180 000	72 254 204
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 180 000	72 254 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 382	45 279
Övriga fordringar	14	11 626	11 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	264 010	182 077
Summa kortfristiga fordringar		327 018	238 764
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 558 738	1 251 074
Summa kassa och bank		1 558 738	1 251 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 885 756	1 489 838
SUMMA TILLGÅNGAR		73 065 756	73 744 042

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 326 970	76 326 970
Fond för yttre underhåll		543 708	713 952
Summa bundet eget kapital		76 870 678	77 040 922
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 108 936	-24 221 048
Årets resultat		-648 961	-5 058 132
Summa fritt eget kapital		-29 757 897	-29 279 180
SUMMA EGET KAPITAL		47 112 781	47 761 742
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	19 954 039	20 057 504
Summa långfristiga skulder		19 954 039	20 057 504
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 794 194	5 013 842
Leverantörsskulder		451 110	195 366
Skatteskulder		17 457	11 857
Övriga kortfristiga skulder		13 586	9 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	722 589	694 234
Summa kortfristiga skulder		5 998 936	5 924 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 065 756	73 744 042

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 251 074	2 954 354
Resultat efter finansiella poster	-648 961	-5 058 132
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 074 204	1 074 751
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	425 243	-3 983 381
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 254	-32 834
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	293 787	59 406
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	630 777	-3 956 809
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-323 113	2 253 529
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-323 113	2 253 529
ÅRETS KASSAFLÖDE	307 664	-1 703 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 558 738	1 251 074

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skärkarlen 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

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 %
Fastighetsförbättringar	1 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	5 - 10 %

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, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 285 588	3 129 060
Övriga årsavgifter	0	-2 455
Hysesintäkter, bostäder	661 087	632 379
Hysesintäkter, lokaler	273 172	250 581
Hysesintäkter, p-platser	178 025	176 750
Bredband	106 500	106 500
Värme	7 980	7 980
Övriga intäkter	16 822	28 196
Summa	4 529 174	4 328 991

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	-1
Elstöd	22 170	0
Övriga intäkter, moms	16 561	14 940
Summa	38 733	14 939

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	50 691	47 711
Övrigt	49 754	53 524
Städning	107 054	108 800
Besiktning och service	621	39 634
Trädgårdsarbete	215 726	170 680
Snöskottning	98 905	93 376
Summa	522 751	513 724

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	522 786	419 965
Planerat underhåll	0	4 583 990
Summa	522 786	5 003 954

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	117 079	167 124
Uppvärmning	1 110 516	990 780
Vatten	179 846	168 747
Sophämtning	133 351	111 538
Summa	1 540 792	1 438 189

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	66 724	61 381
Tomträttsavgälder	311 300	304 300
Kabel-TV	139 906	137 422
Bredband	32 944	32 592
Fastighetsskatt	156 200	150 600
Summa	707 074	686 295

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	33 535	12 404
Övriga förvaltningskostnader	67 067	74 474
Juridiska kostnader	5 587	0
Revisionsarvoden	32 734	30 001
Ekonomisk förvaltning	145 296	137 520
Summa	284 219	254 398

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	144 892	144 900
Sociala avgifter	45 525	42 377
Summa	190 417	187 277

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	382 120	244 205
Övriga räntekostnader	0	1 118
Summa	382 120	245 323

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 308 905	83 308 905
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 308 905	83 308 905
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 530 247	-10 555 763
Årets avskrivning	-974 484	-974 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 504 731	-11 530 247
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 804 174	71 778 658
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 038 000	64 038 000
Taxeringsvärde mark	37 870 000	37 870 000
Summa	101 908 000	101 908 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 316	101 316
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 316	101 316
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-47 713	-42 649
Årets avskrivning	-5 064	-5 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-52 777	-47 713
Utgående restvärde enligt plan	48 539	53 603

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	2023-12-31	2022-12-31
	1 489 922	1 489 922

Utgående anskaffningsvärde

Akkumulerad avskrivning

Ingående	2023-12-31	2022-12-31
	-1 067 979	-972 776

Avskrivningar	2023-12-31	2022-12-31
	-94 656	-95 203

Utgående avskrivning	2023-12-31	2022-12-31
	-1 162 635	-1 067 979

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2023-12-31	2022-12-31
	11 626	11 408

Summa	2023-12-31	2022-12-31
	11 626	11 408

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	83 663	7 689

Försäkringspremier	2023-12-31	2022-12-31
	28 748	26 474

Kabel-TV	2023-12-31	2022-12-31
	26 378	25 877

Tomträtt	2023-12-31	2022-12-31
	79 575	77 825

Bredband	2023-12-31	2022-12-31
	7 912	7 888

Förvaltning	2023-12-31	2022-12-31
	37 734	36 324

Summa	2023-12-31	2022-12-31
	264 010	182 077

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2025-11-14	0,89 %	6 643 534	6 643 534
SBAB	2025-11-14	0,88 %	8 391 974	8 442 634
SBAB	2025-11-14	0,89 %	5 021 992	5 066 911
SBAB	2024-04-08	4,89 %	834 731	839 266
SBAB	2024-09-19	4,70 %	900 000	975 000
SBAB	2024-03-08	4,66 %	616 000	634 000
SBAB	2024-05-02	4,93 %	2 340 002	2 470 001
Summa			24 748 233	25 071 346
Varav kortfristig del			4 794 194	5 013 842

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 719 718 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 901	43 029
Städning	8 817	8 447
El	11 876	22 382
Uppvärmning	167 593	152 751
Utgiftsräntor	18 723	17 077
Vatten	6 781	31 264
Löner	24 084	24 084
Sophantering	13 265	12 522
Sociala avgifter	7 567	7 567
Förutbetalda avgifter/hyror	419 982	375 111
Summa	722 589	694 234

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 700 000	30 700 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Erik Veide
Ordförande

Fredrika Ivarsson
Styrelseledamot

Johan Rådal
Styrelseledamot

Li Hammar
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Baker Tily
Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2024 13:50

SENT BY OWNER:

Sammy Bergman • 13.03.2024 14:17

DOCUMENT ID:

BkecSuN1C6

ENVELOPE ID:

HJtdPXJCa-BkecSuN1C6

DOCUMENT NAME:

ÅR 231231.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK VEIDE erik.veide@einarmattsson.se	 Signed Authenticated	13.03.2024 15:43 13.03.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/20) IP: 98.128.226.220
2. ANNA FREDRIKA IVARSSON fredrikaivarson@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2024 17:31 13.03.2024 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/15) IP: 98.128.226.134
3. JOHAN RÅDAL johan.radal@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2024 17:32 13.03.2024 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/12/30) IP: 84.216.129.221
4. Li Hammar li.hammar@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2024 17:41 13.03.2024 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/06) IP: 98.128.226.135
5. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	14.03.2024 13:50 14.03.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) IP: 185.106.183.68

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed