



Årsredovisning 2023



Brf Skimmeln 8

Org nr 716409-9520

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Året har präglats av ett oroligt omvärldsläge med höga räntor och inflation som inneburit högre utgifter för föreningen.

Under året anordnade föreningen som vanligt 2 städdagar med god uppslutning. På våren byttes brandluckor i fastigheten. En ny hyresgäst, i form av sushirestaurang, flyttade under våren in i en av lokalerna.

På hösten gjordes kompletteringar till värmesystemet i form av påfyllnadskärl för glukol samt utbyte av expansionskärl.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Skimmeln 8 byggdes år 1947 och förvärvades av föreningen år 1988. Fastigheten är belägen i Mariehäll inom Stockholms stad, med adress Bällstavägen 49-51. Marken innehas med äganderätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter, varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Fiber finns indraget och obligatorisk avgift tillkommer utöver årsavgiften.

Byggnaden har trefas el och uppvärms med bergvärme samt olja.

Fastighetens totala yta uppgår till 2 140 kvm, vilka fördelar sig på 952 kvm bostäder, 169 kvm lokaler och 808 kvm mark som föreningen äger.

Lägenhetsfördelningen av de 24 st lägenheterna är som följer:

1 rok	1,5 rok	2 rok
18 st	2 st	4 st

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 11 st parkeringsplatser.

Lokaler

Föreningen förfogar över fyra gemensamma lokaler; tvättstuga, cykelförråd, uthus samt bastu.

Gemensamhetsanläggningar

På fastighetens bakgård finns en stenbelagd uteplats med pergola, trädgårdsmöbler, pallkragar och grill.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB. Den tekniska förvaltningen sköts av SBC förvaltning.

Genomförda åtgärder under året

Se sida 6.

Planerade åtgärder / underhåll

Inga planerade åtgärder finns för tillfället.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2000	Byte av fönster
2000	Stammar bytta upp till källarnivå
2000	Säkerhetsdörrar installerade i samtliga lägenheter
2005	Renovering av tvättstuga
2006	Avloppsstammar spolade, urfrästa och filmade med gott resultat
2007	Gjutning av nya trappor
2007	Omdränering av fastigheten
2007	Bergvärme installerad
2008	Nya balkonger installerade
2009	Ny plattsättning av gångar och uteplats
2011	Fiber indraget till samtliga lägenheter
2015	Backventil till dagvatten installerad
2015	Gjutning av trappa till verksamhetslokal
2015	El-stamsbyte i trappuppgångar och källarutrymmen samt omtrådning i lägenheter
2016	Stambyte badrum i 6 st lägenheter
2017	Fönster har skrapats och målats, trapphuset har målats
2017	Nya tvättmaskiner och en torktumlare har installerat
2019	Stambyte (vatten, avlopp)
2019	Nya radiatorer i hela fastigheten
2019	Ett nytt torkskåp har köpts in
2020	Nya element i lokal (Glasmästeri)
2021	Ny bergvärmepump
2022	Element i källaren
2022	Avgasare till bergvärmepumpen
2023	Brandluckor

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1988-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-04.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Sofia Palmberg	Ledamot, ordförande
Helen Eriksson	Ledamot
Nicolai Sundblad	Ledamot
Eva Norman	Ledamot
Fredrika Anger	Ledamot
Johanna Enström Jalonon	Suppleant

Revisorer

Petra Pfeiff	Internrevisor, ordinarie
--------------	--------------------------

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 3 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2023-05-31.

Andrahandsuthyrning

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att följa lagen och vid beaktningsvärda skäl bevilja andrahandsuthyrning under tidsbegränsning. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand är nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

Förhöjd årsavgift vid andrahandsuthyrning i enlighet med lagstiftning och stadgar är 10% av prisbasbelopp.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Enligt föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder finansieras genom att medlemmarna betalar årsavgift till föreningen. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Finansiering och underhåll

Föreningen planerar så att ekonomin skall generera ett "underhållsöverskott" varje år, se information om årets underhållsöverskott i nyckeltalen samt i not till årets resultat. Underhållsöverskotten sparas för att klara framtida underhåll eller för att användas till årets underhåll. De sparade överskotten kan sparas på bankkonto eller användas för att amortera på lånen i avvaktan på att pengarna behövs till underhåll.

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Belåning

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 65 % av taxeringsvärdet vid tidpunkten. För årets belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar och dels vid ökningar av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 21 208 000 kr, varav markvärde 9 205 000 kr och byggnaderna 12 003 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av Skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Styrelsen för BRF SKIMMELN 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i BROMMA.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen anordnade i vanlig ordning två städdagar under året.

Brandluckorna byttes ut under våren.

Under höst och vinter har det gjorts kompletteringar till värmesystemet i form av ett påfyllnadskärl för glykol och utbyte av expansionskärl.

5 andrahandsuthyrningar har beviljats under året. Ny hyresgäst i form av sushirestaurang sedan mars 2023

Medlemsinformation

Föreningen har 24 medlemslägenheter och därmed röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 31 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser med tillträde skett och 2 medlemmar har därav utträtt och 2 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 31 medlemmar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 163	1 037	965	925
Resultat efter fin. poster (tkr)	-190	-369	-121	-64
Soliditet (%)	-186	-171	-146	-137
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	875	729	634	634
Lokalhyror snitt / kvm lokalyta (kr)	0	1 357	1 338	1 338
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-10 096	-10 132	-10 381	-10 381
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-11 888	-11 930	-12 224	-12 224
Sparande per kvm (kr/kvm)	66	-133	104	196
Räntekänslighet (%)	-14	-16	-19	-19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	230	325	211	116
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	65	61	65

Byggnadens totala yta uppgår till 1 121 kvm, varav 952 kvm bostäder och 169 kvm lokaler

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Lokalhyra kr/kvm

Föreningens totala lokalhyror dividerat med lokalyta.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens har ett underskott på 190 tkr. Huvuorsaken till årestsförlust är högre kostnader på reparationer och underhåll och en högre ränta som har lett till en fördubblad lånekostnad. Trots det så har föreningen ett bättre resultat jämfört med föregående år, då var årets resultat en förlust på 369 tkr.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 251	49	169	-10 511	-369	-7 409
Disposition av föregående års resultat:			-11	-357	369	0
Årets resultat	3 251	49	158	-10 868	-190	-7 599

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 868 514
årets förlust	-189 808
	-11 058 322

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	63 624
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-119 628
i ny räkning överföres	-11 002 318
	-11 058 322

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 163 458	1 036 816
Övriga rörelseintäkter		83 827	28 910
Summa rörelseintäkter	1	1 247 285	1 065 726
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-742 274	-849 250
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-124 870	-197 071
Styrelsearvoden	7	-35 746	-32 563
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-144 096	-144 096
Summa rörelsekostnader		-1 046 986	-1 222 980
Rörelseresultat		200 299	-157 254
Finansiella poster			
Ränteintäkter		356	13
Räntekostnader		-390 463	-211 376
Summa finansiella poster		-390 107	-211 363
Resultat efter finansiella poster		-189 808	-368 617
Årets resultat	8	-189 808	-368 617

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 762 506	3 899 871
Inventarier, verktyg och installationer	10	60 583	67 314
Summa materiella anläggningstillgångar		3 823 089	3 967 185
Summa anläggningstillgångar		3 823 089	3 967 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		0	32 850
Övriga kortfristiga fordringar	11	64 915	265 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 391	59 852
Summa kortfristiga fordringar		158 306	358 231
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		105 194	5 383
Summa omsättningstillgångar		263 500	363 614
SUMMA TILLGÅNGAR		4 086 589	4 330 799

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 300 970

3 300 970

Fond för yttre underhåll

158 080

169 488

Summa bundet eget kapital

3 459 050

3 470 458

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 868 514

-10 511 305

Årets resultat

-189 808

-368 617

Summa fritt eget kapital

-11 058 322

-10 879 922

Summa eget kapital

-7 599 272

-7 409 464

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut

13

4 440 000

4 480 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

6 877 500

6 877 500

Förskott från kunder

50 000

0

Leverantörsskulder

101 449

76 335

Skatteskulder

3 154

1 474

Övriga skulder

0

6 475

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

213 758

298 479

Summa kortfristiga skulder

7 245 861

7 260 263

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 086 589

4 330 799

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-189 808

-368 617

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

144 096

144 096

Betald skatt

13 272

10 756

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-32 440

-213 765

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

13 057

161 508

Förändring av kortfristiga fordringar

-33 539

-22 475

Förändring av leverantörsskulder

25 114

-13 187

Förändring av kortfristiga skulder

6 853 115

-20 204

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 825 307

-108 123

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-6 917 500

-280 000

Årets kassaflöde

-92 193

-388 123

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

259 263

647 386

Likvida medel vid årets slut

167 070

259 263

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (67 år)	1,5 %
Fastighetsförbättringar (15-67 år)	1,5-6,7 %
Inventarier, verktyg och installationer (5-20 år)	5-20 %

Not 1 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter*	832 697	693 914
Hysesintäkter lokaler	221 058	220 640
Hyror P-plats	52 000	58 823
Deb fastighetsskatt	9 487	8 708
Bredband	28 800	28 800
Pantförskrivningsavgift (motsvaras av kostnader)	0	12 244
Avgift andrahandsupplåtelse	19 250	13 378
Övriga fakturerade kostnader	0	350
Övriga intäkter	14 074	28 869
Elprisstöd	45 019	0
Försäkringsersättningar	24 900	0
	1 247 285	1 065 726

* I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband basutbud.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Fastighetsskötsel	49 063	191 372
Städning grundavtal	22 146	20 640
Skötsel gård	0	6 832
Myndighetskrav	25 033	25 463
Serviceavtal	0	1 294
Systematiskt brandskyddsarbete	3 322	0
	99 564	245 601

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparationer övrigt	31 905	3 198
Reparation tvättstuga	0	8 063
Nycklar o lås	594	2 418
Reparation VA	86 227	6 346
Reparation värme	0	2 751
Reparation portar	0	2 988
Reparation el	3 926	0
	122 652	25 764

Not 4 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll	99 004	28 000
Underhåll värme	0	39 429
Underhåll av gem utryme	0	7 603
Underhåll VA	18 900	0
Planteringar, träd och buskar	1 724	0
	119 628	75 032

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	163 806	276 605
Värme	19 340	29 166
Vattenkostnader	74 393	58 803
Sophantering	28 125	26 462
Fastighetsförsäkring	30 625	29 358
Kommunikation	29 924	29 924
Fastighetsskatt och avgift	54 216	52 536
	400 429	502 854

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Ek förvaltning	36 312	58 456
Tekn. förvaltning	67 156	70 441
Bankkostnader	2 462	3 413
Juridisk konsultation	0	40 687
Medlem/föreningsavg	4 880	4 800
Postbefordran	1 950	650
Hantering överåtelse o pant	3 140	9 105
Förbrukningsinventarier och material	1 345	7 451
Övriga förvaltningskostnader	2 450	2 067
Upprättande av underhållsplan	5 175	0
	124 870	197 070

Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2023	2022
Styrelsearvode	25 000	22 778
Revisionsarvode intern revisor	2 200	2 000
Sociala avgifter på arvoden	8 546	7 785
	35 746	32 563

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2023	2022
Årets resultat	-189 808	-368 617
Justering för avskrivningskostnader	144 096	144 096
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	119 628	75 032
Underhållsöverskott	73 916	-149 489

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 153 882	6 153 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	6 153 882	6 153 882
Ingående avskrivningar byggnad	-3 288 711	-3 151 347
Årets avskrivningar byggnad	-137 365	-137 365
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-3 426 076	-3 288 712
Ingående anskaffningsvärden mark	1 034 700	1 034 700
Utgående anskaffningsvärden mark	1 034 700	1 034 700
Utgående redovisat värde	3 762 506	3 899 870
Taxeringsvärden byggnader	12 003 000	12 003 000
Taxeringsvärden mark	9 205 000	9 205 000
	21 208 000	21 208 000
Bokfört värde byggnader	2 727 806	2 865 171
Bokfört värde mark	1 034 700	1 034 700
	3 762 506	3 899 871

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 605	205 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 605	205 605
Ingående avskrivningar	-138 291	-131 560
Årets avskrivningar	-6 731	-6 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 022	-138 291
Utgående redovisat värde	60 583	67 314

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	57	11 649
Klientmedelskonto på Fastum	64 858	253 880
	64 915	265 529

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,67	2024-02-19	400 000	400 000
Stadshypotek	1,36	2025-01-30	3 930 000	3 970 000
Stadshypotek	1,74	2027-03-01	550 000	550 000
Stadshypotek	5,36	2024-03-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	5,67	2024-01-19	2 437 500	2 437 500
			11 317 500	11 357 500
Kortfristig del av långfristig skuld			6 877 500	6 877 500

Belåningen är långsiktig men enligt regelverket måste alla lån med slutbetalningsdag kommande år klassificeras som kortfristigt.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 637 500	11 637 500
	11 637 500	11 637 500

Bromma

Sofia Palmberg
Ordförande

Helen Eriksson

Nicolai Sundblad

Eva Norman

Fredrika Anger

Min revisionsberättelse har lämnats

Petra Pfeiff
Revisor