

Årsredovisning för
Brf Skonaren, Nyköping
769612-8698

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skonaren, Nyköping, 769612-8698 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen har sitt säte i Nyköping och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Föreningens egendom omfattar Skonaren 1 i Nyköpings kommun med adress Kaptensgatan 5. Föreningens mark innehas med äganderätt. Huset färdigställdes 2006 och innehåller 18 bostäder om 1 780 m² samt 18 parkeringsplatser. Fastighetens areal uppgår till 750 m². Taxeringsvärdet uppgår till 32 200 000 kronor varav byggnadsvärdet utgör 26 000 000 kronor.

Lägenhetsfördelning

3 rum och kök: 10 stycken

4 rum och kök: 8 stycken

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrätthavare, vilken dock inte ersätter hemförsäkring.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Per Sundqvist

Ordinarie ledamöter

Pernilla Cronerud

Pia Jansson

Ersättare

Pierre Tolf

Ulrica Örtegren

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Under året har styrelsen hållit fyra stycken protokollförda sammanträden, samt en ordinarie föreningsstämma.

Revisor

Stämman har valt Christian Kromnér från Revise som revisor för räkenskapsåret 2023

Valberedning

Erik Granhagen

Joakim Söderberg

Medlemsinformation

Vid årets utgång var medlemsantalet 26 stycken fördelat på 18 stycken lägenheter.

Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Information om föreningen har förmedlats till medlemmarna bl a. genom sju Skonar Nytt under året.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har under året utförts av föreningens medlemmar vilket innebär egna insatser för städning och allmän tillsyn av soprum och övriga gemensamma utrymmen.

Städning av trapphus har utförts av Hemfrid AB (fd Städarna AB) och snöröjning av MR Sörmland.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som visar fastighetens underhållsbehov fram till 2040. Inga större underhållsåtgärder har utförts under året. Under 2024 planeras rivning och återuppbyggnad av plank vid uteplatserna och under 2025 planeras stamspolning av avloppet.

Årets resultat uppgick till 20 602 kr. Resultatet har påverkats positivt av erhållen engångsersättning avseende elstöd om 44 211 kr och negativt av ökade räntekostnader men även av ökade elkostnader jämfört med föregående år. I resultatet ingår avskrivningar med 228 144 kr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till 248 746 kr.

Föreningens likviditet följs noggrant och från och med 2024 kommer avgiften att höjas med 15 procent för att bibehålla den goda likviditeten.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 254 222	1 083 895	1 034 197	1 032 996	1 087 404
Resultat efter finansiella poster	20 602	-132 053	41 621	72 287	49 490
Resultat i % av nettoomsättningen	1,6	-12,2	-	-	-
Soliditet, %	57,6	57,3	57,4	57,2	56,5
Årsavg. andel i % av totala intäkter	92	95,9	-	-	-
Balansomslutning	41 746 522	41 863 919	42 060 144	42 103 060	42 520 945
Räntekänslighet	14,6	16,9	-	-	-

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	671	584	580	580	611
Skuldsättning	9 820	9 881	9 942	10 003	10 289
Skuldsättning uppl. med bostadsrätt	9 820	9 881	9 942	10 003	10 289
Sparande	140	104	-	-	-
Energikostnad	153	147	-	-	-
Elkostnad per kvm	-	108	81	68	77
Vattenkostnad per kvm	-	39	40	37	31

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Årsavgift andel i % av totala intäkter	Årsavgifternas procentuella andel av de totala intäkterna under året
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Räntekänslighet	Den procentuella ökningen av årsavgifterna som krävs för att täcka en ränteökning med en procentenhet

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Skuldsättning	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total area i kvadratmeter
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Sparande	Det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort fördelat på kvadratmeter
Energikostnad Elkostnad*	Vatten-, Värme och EI-kostnad fördelat på totalyta Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Vattenkostnad*	Summan av vattenkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

* Ersätts av energikostnad

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 850 000	433 666	856 498	-132 053
Resultatdisp enligt stämmobeslut			-132 053	132 053
Fonddisp enl stämmobeslut		78 000	-78 000	
lanspråktagande av fond		-91 654	91 654	
Årets resultat				20 602
Belopp vid årets slut	22 850 000	420 012	738 099	20 602

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att disponera resultatet enligt nedan:	
Balanserat resultat	738 099
Årets resultat	20 602
Totalt	758 701
Disponeras enligt nedan:	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna (minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde)	78 000
Balanseras i ny räkning	680 701
Summa	758 701

Föreningens 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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 254 222	1 083 895
Övriga rörelseintäkter		44 871	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 299 093	1 083 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-561 164	-675 834
Planerat underhåll		-	-91 645
Personalkostnader	3	-15 909	-18 435
Avskrivningar		-228 144	-225 099
Summa rörelsekostnader		-805 217	-1 011 013
Rörelseresultat		493 876	72 882
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 200	1 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 474	-205 975
Summa finansiella poster		-473 274	-204 935
Resultat efter finansiella poster		20 602	-132 053
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		20 602	-132 053
Årets resultat		20 602	-132 053

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	40 709 187	40 933 117
Inventarier, verktyg och installationer	5	78 892	139 290
Summa materiella anläggningstillgångar		40 788 079	41 072 407
Summa anläggningstillgångar		40 788 079	41 072 407
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 664	787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 726	32 457
Summa kortfristiga fordringar		32 390	33 244
<i>Kortfristiga placeringar</i>	6		
Övriga kortfristiga placeringar		-	156 757
Summa kortfristiga placeringar		-	156 757
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	926 053	601 511
Summa kassa och bank		926 053	601 511
Summa omsättningstillgångar		958 443	791 512
SUMMA TILLGÅNGAR		41 746 522	41 863 919

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 850 000	22 850 000
Fond yttre underhåll		420 012	433 666
Summa bundet eget kapital		23 270 012	23 283 666
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		738 099	856 498
Årets resultat		20 602	-132 053
Summa fritt eget kapital		758 701	724 445
Summa eget kapital		24 028 713	24 008 111
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	7 908 664	7 952 116
Summa långfristiga skulder		7 908 664	7 952 116
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	9 571 660	9 636 836
Leverantörsskulder		29 003	29 780
Skatteskulder		55 944	53 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	152 538	183 472
Summa kortfristiga skulder		9 809 145	9 903 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 746 522	41 863 919

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	20 602	-132 053
Justeringar för avskrivning	228 144	225 100
	<u>248 746</u>	<u>93 047</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248 746	93 047
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	854	-3 649
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-29 370	44 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	220 230	133 854
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	56 184	-140 460
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-108 628	-108 628
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52 444	-249 088
Årets kassaflöde	167 786	-115 234
Likvida medel vid årets början	758 267	873 501
Likvida medel vid årets slut	926 053	758 267

Noter till kassaflödesanalys

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	228 144	225 100
	<u>228 144</u>	<u>225 100</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter p-plats	43 200	43 200
Årsavgifter bostäder	1 194 858	1 039 005
Laddstolpar	-	1 400
Vatten	2 274	-
EI	13 936	300
Öresutjämning	-46	-10
Summa	1 254 222	1 083 895

I Årsavgifter för bostäder ingår kabel-tv, vatten och värme

Not 2 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	20 940	23 139
Hiss	20 970	17 214
Reparation & Underhåll	33 828	185 401
El	196 289	191 742
Vatten	76 182	69 129
Sophantering	21 680	20 336
Snöröjning	38 118	11 399
Övriga driftskostnader	3 161	3 064
Försäkringspremie	16 258	14 546
Kabel-TV	32 516	33 424
Fastighetsavgift	28 602	27 342
Andel gemensamhetsanläggning	4 950	4 950
Telefon & Data	10 111	1 946
Revisionsarvode	11 610	8 000
Förvaltningsarvode	38 823	41 716
Övriga förvaltningskostnader	4 490	19 766
Bankkostnader	2 637	2 720
Summa	561 164	675 834

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arvodet och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	14 998	14 996
Summa	14 998	14 996
Sociala kostnader	911	3 439
Summa	15 909	18 435

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 377 000	44 377 000
	44 377 000	44 377 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 443 883	-3 219 953
-Årets avskrivning enligt plan	-223 930	-223 930
	-3 667 813	-3 443 883
Redovisat värde vid årets slut	40 709 187	40 933 117

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	140 460	-
-Nyanskaffningar		140 460
-Återfört anskaffningsvärde	-56 184	-
Vid årets slut	84 276	140 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 170	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 214	-1 170
Vid årets slut	-5 384	-1 170
Redovisat värde vid årets slut	78 892	139 290

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
SBAB Sparkonto	160 872	156 757
	160 872	156 757

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta %	2023-12-31	2022-12-31
SBAB 17 71458 9	2024-06-05	4,63%	3 976 092	3 997 816
SBAB 17 71500 3	2025-02-14	1,02%	7 952 116	7 995 568
SBAB 17 71515 1	2024-05-10	4,74%	5 552 116	5 595 568
			17 480 324	17 588 952
Nästa års amortering beräknas uppgå till			108 628	108 628
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			9 463 032	9 528 208
			9 571 660	9 636 836
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			434 512	434 512
Om 5 år beräknas nuvarande skuld uppgå till (inkl. omsatta lån)			16 937 184	17 045 812

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 727 000	21 727 000
Summa ställda säkerheter	21 727 000	21 727 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	17 810	19 710
Förutbetalda avgifter	76 695	100 414
Upplupna kostnader	49 033	55 348
Beräknat arvode revision	9 000	8 000
	152 538	183 472

Underskrifter

Nyköping, det datum som framgår av elektronisk signering

Per Sundqvist
Styrelseordförande

Pernilla Cronerud

Pia Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromnér, Reviser
Auktoriserad revisor

Kommentar:

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

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2024



ÅR Skonaren ver 240408.pdf

(106068 byte)

SHA-512: b22d40947afde7549a40f369171b203423eb8
b374ff66af3ea4550edf27f603cc5ab702f23bc22b7add
3e27ab83bd6925c5e332a489e08616b69aa8fda8fb9a1

Underskrifter

2024-04-13 12:57:43 (CET)



Per Erik Sundqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-13 15:40:51 (CET)



Pernilla Cronerud

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-13 16:03:24 (CET)



Pia Jansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-15 11:19:17 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b6c65aac33f230efe23398774aa3caf7355ee65175cd91b1266a63b539235956084ae3f90405173cafc13f7cc79de91b2babf94271ca1df2a4d0d275867bb9e7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.