

Årsredovisning

BRF Skärkarlen 9

769622-1436

Styrelsen för BRF Skärkarlen 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 21:a juni 2023 valdes nedanstående styrelse:

Nina Washington	Ledamot
Felix Österberg	Ledamot
Eva Jüring	Ledamot
Vesna Vidicki	Ledamot
Johan Berglund	Ledamot
Lena Granlund	Ledamot
Malin Adolfsson	Ledamot

Under det konstituerande motet valdes Nina Washington till ordförande och Felix Österberg till sekreterare. Lena Granlund valde under februari månad att utträda ur styrelsen.

Styrelsen har under det gångna året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och därutöver avhållit 13 stycken protokollförda sammanträden inklusive årsstämma.

Revisorer

Erik Hallander	Ordinarie revisor
----------------	-------------------

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Skärkarlen 9 med adress Wergelandsgatan 20-40 i Stockholm. Marken innehas med tomträtt. Avgäldsperioden ska omförhandlas till 2031. Tomrätten kan tidigast sägas upp 2051.

Byggnaden innehåller 49 st bostadsrättslägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta om 3213 kvm. 43 st är upplåtna med bostadsrätt. 6 st är upplåtna med hyresrätt. Antalet medlemmar per 2023-12-31 uppgick till 54 st.

Byggnaden innehåller dessutom en uthyrd kontorslokal om 50 kvm. Lokalen har varit uthyrd under hela året.

Till fastigheten hör även 31 parkeringsplatser och 7 st garageplatser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget IF.

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

Överlåtelse

Under året har 6 st överlåtelse skett.

Två andrahandsuthyrningar har varit beviljade under året.

Föreningen uppvisar år 2023 ett resultat om -505 Tkr.

Justering av avgiften kommer ske under 2024.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2050.

Under 2023 har, utöver ordinarie underhållsarbete, dessa planerade åtgärder utförts:

- Ommålning av tak på förrådsboden.
- Rensning av cyklar i skyddsrummet.
- Projektet för att renovera föreningens fönster samt utbyte av radiatorer/motstater har pausats bla pga av räntehöjningar.
- Byte av belysning på fram- och baksidan.
- Färdigställt saneringsarbete i lokalen.
- Avgiftshöjning på 10% för lägenheter.
- Infört Nj/hetsbrev kvartalsvis för ökad transparens.

/Styrelsen i Brf Skärkarlen 9

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 557	2 406	2 352	2 371
Resultat efter finansiella poster	-505	-160	-437	225
Soliditet %	69	69	69	69
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	683			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 325			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 862			
Räntekänslighet %	7			
Sparande (kr) per kvadratmeter	-13			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	299			

El ingår inte i avgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten uppstår till stor del på grund av stora reparations- och underhållskostnader samt avskrivningar. Justerat för avskrivningar och planerat underhåll är dock föreningens ekonomi inte i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av avgiften. För att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden inte ska påverkas behöver justering av avgiften ske. Föreningen har höjt avgiften från 2024-01-01 samt hyran för garage och parkering från 2024-04-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Belopp för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 352 323	1 856 237	-10 443 096	-159 600	33 605 864
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-159 600	159 600	0
Förändring av underhållsfond		725 167	-725 167		0
Årets resultat				-504 789	-504 789
Belopp vid årets utgång	4 352 323	2 581 404	-11 327 863	-504 789	33 101 075

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 327 863
Årets resultat	-504 789
<i>Summa</i>	<i>-11 832 652</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	861 000
Anspråktagande av underhållsfond	-199 889
Balanseras i ny räkning	-12 493 763
<i>Summa</i>	<i>-11 832 652</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyror och avgifter	2, 3	2 557 033	2 405 579
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 557 033	2 405 579
Rörelsekostnader			
Köpta tjänster fastighetsförvaltning	4, 5, 6	-851 313	-434 477
Taxebundna kostnader	7	-1 393 980	-1 326 502
Fastighetsskatt		-82 811	-79 381
Övriga externa kostnader	8	-142 228	-132 372
Arvoden till styrelsen	9	-121 828	-119 307
Avskrivningar		-262 927	-262 925
Summa rörelsekostnader		-2 855 087	-2 354 964
Rörelseresultat		-298 054	50 615
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 735	-210 215
Summa finansiella poster		-206 735	-210 215
Resultat efter finansiella poster		-504 789	-159 600
Resultat före skatt		-504 789	-159 600
Årets resultat		-504 789	-159 600

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	47 381 354	47 644 281
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>47 381 354</i>	<i>47 644 281</i>
Summa anläggningstillgångar		47 381 354	47 644 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 500	12 500
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>12 502</i>	<i>12 500</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		679 229	845 028
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>679 229</i>	<i>845 028</i>
Summa omsättningstillgångar		691 731	857 528
SUMMA TILLGÅNGAR		48 073 085	48 501 809

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 352 323	42 352 323
Fond för yttre underhåll		2 581 404	1 856 237
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>44 933 727</i>	<i>44 208 560</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 327 863	-10 443 096
Årets resultat		-504 789	-159 600
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-11 832 652</i>	<i>-10 602 696</i>
Summa eget kapital		33 101 075	33 605 864
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	8 560 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		8 560 000	10 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 740 000	4 040 000
Leverantörsskulder		296 066	111 732
Skatteskulder		162 192	156 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 753	87 981
Summa kortfristiga skulder		6 412 011	4 395 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 073 086	48 501 809

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-298 054	50 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	262 927	262 925
Erlagd ränta	-206 735	-210 215
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-241 862</i>	<i>103 325</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-2	-12 498
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	316 065	-85 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 201	5 809
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-240 000
Årets kassaflöde	-165 799	-234 191
Likvida medel vid årets början	845 028	1 079 219
Likvida medel vid årets slut	679 229	845 028

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentlig restvärde. Nedanstående avskrivningsprocent används.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120

Not 2 Hyror och avgifter

	2023	2022
Avgifter bostadsrätter	2 008 140	1 889 737
Hyror lägenheter	336 595	324 401
Hyror lokaler	57 709	60 249
Hyror parkering och garage	133 616	118 759
Hyror förråd	3 400	–
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	11 689	11 534
Övriga intäkter	5 884	899
	2 557 033	2 405 579

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering, bostadsrättstillägg samt sedvanligt underhåll.

Not 4 Köpta tjänster fastighetsskötsel

	2023	2022
Entreprenad fastighetsskötsel	-12 500	-7 500
Entreprenad städning	-80 949	-72 954
Övriga entreprenadkostnader	-38 998	-37 122
Material fastighetsskötsel	-496	-6 484
	-132 943	-124 060

Not 5	Reparationer och underhåll	2023	2022
	Reparation/underhåll bostäder	-32 490	–
	Reparation/underhåll lokaler	-101 472	-62 125
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	-21 513	-6 195
	Reparation/underhåll lås	-3 562	-14 938
	Reparation/underhålls installationer	-282 249	-37 870
	Reparation/underhåll huskropp utvändigt	-10 325	–
	Reparation/underhåll markytor, utemiljö	–	-17 750
	Trädgårdsskötsel	-5 506	-3 849
	Snöröjning och halkbekämpning	-61 364	-31 857
		-518 481	-174 584

Not 6	Planenligt underhåll	2023	2022
	Underhåll installationer	-135 814	-112 083
	Underhåll huskropp utvändigt	–	-23 750
	Underhåll markytor, utemiljö	-64 075	–
		-199 889	-135 833

Not 7	Taxebundna kostnader	2023	2022
	El	-104 487	-127 731
	Fjärrvärme	-734 273	-671 528
	Vatten	-149 453	-142 389
	Sophämtning	-58 638	-52 747
	Tomträttsavgäld	-224 550	-220 825
	Kabel TV och Bredband	-39 476	-38 746
	Fastighetsförsäkring	-83 103	-72 536
		-1 393 980	-1 326 502

Not 8	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Ekonomisk förvaltning	-78 234	-71 325
	Konsultkostnader	-1 875	-5 575
	Bankkostnader	-9 257	-3 030
	Medlemsavgifter	-6 090	-6 090
	Övriga externa kostnader	-11 153	-13 590
	Pant- och överlåtelseavgifter	-15 619	-15 138
	Ersättning extern revisor	-20 000	-17 625
		-142 228	-132 373

Not 9	Löner och andra ersättningar	2023	2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	-96 599	-94 600
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-96 599	-94 600
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-25 229	-24 707
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	-121 828	-119 307

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 432 366	50 432 366
	Utgående anskaffningsvärden	50 432 366	50 432 366
	Ingående avskrivningar	-2 788 085	-2 525 160
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-262 927	-262 925
	Utgående avskrivningar	-3 051 012	-2 788 085
	Redovisat värde	47 381 354	47 644 281

Taxeringsvärde byggnad: 39 495 000

Taxeringsvärde mark: 22 400 000

Not 11	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Handelsbanken 1,38% bundet tom 2024-12-30	5 500 000	5 500 000
	Handelsbanken 1,38% bundet tom 2026-12-30	5 000 000	5 000 000
	Handelsbanken 3,55% bundet tom 2025-12-30	3 800 000	4 040 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	-5 740 000	-4 040 000
		8 560 000	10 500 000

Amortering uppgår till 240 000 kr/år.

Ett lån förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Not 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
	Summa ställda säkerheter	25 900 000	25 900 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Nina Washington
Styrelseordförande

Eva Jüring

Johan Berglund

Felix Österberg

Malin Adolfsson

Vesna Vidicki

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Hallander
Auktoriserad revisor








Verifikation av digital signering

För transaktion acbdb899-ba35-44e7-8370-55c8eb452cdb

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ver 3 769622-1436 BRF Skärkarlen 9 20231231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-04-22 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-04-24**.

<p>Berglund, Bo Johan Olof bojohanolof@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Bo Johan Olof Berglund"</i></p> <p>Signerat: 2024-04-22</p>	<p>Jüring, Eva Birgitta juringeva@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "EVA JÜRING"</i></p> <p>Signerat: 2024-04-22</p>
<p>Vidicki, Vesna Maria Monika v_vidicki@hotmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "VESNA VIDICKI"</i></p> <p>Signerat: 2024-04-22</p>	<p>Adolfsson, Malin Christin Malin.Adolfsson@unionensakassa.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "MALIN ADOLFSSON"</i></p> <p>Signerat: 2024-04-24</p>
<p>Washington, Nina Early Marie washington.nina@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Nina Washington"</i></p> <p>Signerat: 2024-04-22</p>	<p>Österberg, Carl Felix cf.osterberg@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Carl Felix Österberg"</i></p> <p>Signerat: 2024-04-22</p>
<p>Hallander, Björn Erik Eketrä erik.hallander@weaudit.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"</i></p> <p>Signerat: 2024-04-24</p>	

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoftware.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifikationen.