

Årsredovisning

BRF Skärkarlen 9

769622-1436

Styrelsen för BRF Skärkarlen 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- 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 15 maj 2024 valdes nedanstående styrelse:

Nina Washington	Ledamot
Felix Österberg	Ledamot
Eva Jüring	Ledamot
Johan Berglund	Ledamot
Mehmet Tural	Ledamot
Malin Adolfsson	Ledamot

Under det konstituerande mötet valdes Nina Washington till ordförande och Felix Österberg till sekreterare. Felix Österberg trädde ur styrelsen 10 januari 2025 på grund av flytt.

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 26-40 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 2024-12-31 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 5 st överlåtelse skett.

Två andrahandsuthyrningar har varit beviljade under året.

Föreningen uppvisar år 2024 ett resultat om 57 Tkr.

Justering av avgiften sker under 2025.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2050.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har, utöver ordinarie underhållsarbete, dessa planerade åtgärder utförts:

- Projektet för att renovera föreningens fönster samt utbyte av radiatortermostater har pausats bla pga av räntehöjningar, men beräknas utföras 2025
- Avgiftshöjning på 10% för lägenheter skedde januari 2025
- Nyhetsbrev kvartalsvis fortlöper för ökad transparens
- Sandlådan byttess ut av säkerhetsskäl
- Byte av vattenmätarkonsoll på begäran av Stockholm Vatten
- Besiktning av gasledningar i hela fastigheten

Föreningen ingick avtal med SCB om ekonomisk förvaltning från 2025-01-01, kontraktet löper på 2 år.

/Styrelsen i Brf Skärkarlen 9

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 920	2 557	2 406	2 352
Resultat efter finansiella poster	57	-505	-160	-437
Soliditet %	69	69	69	69
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	787	683		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79	79		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 309	4 325		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 781	4 862		
Räntekänslighet %	6	7		
Sparande (kr) per kvadratmeter	142	-13		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	330	299		

El ingår inte i årsavgiften.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 352 323	2 581 404	-11 327 863	-504 789	33 101 075
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-504 789	504 789	0
Förändring av underhållsfond		661 111	-661 111		0
Årets resultat				57 307	57 307
Belopp vid årets utgång	42 352 323	3 242 515	-12 493 764	57 307	33 158 381

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-12 493 764
Årets resultat	57 307
<i>Summa</i>	<i>-12 436 457</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	861 000
lanspråktagande av underhållsfond	-148 226
Balanseras i ny räkning	-13 149 231
<i>Summa</i>	<i>-12 436 457</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyror och avgifter	2, 3	2 920 176	2 557 033
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 920 176	2 557 033
Rörelsekostnader			
Köpta tjänster fastighetsförvaltning	4, 5, 6	-432 786	-851 313
Taxebundna kostnader	7	-1 534 178	-1 393 980
Fastighetsskatt		-84 820	-82 811
Övriga externa kostnader	8	-137 353	-142 228
Arvoden till styrelsen	9	-129 900	-121 828
Avskrivningar		-262 925	-262 927
Summa rörelsekostnader		-2 581 962	-2 855 087
Rörelseresultat		338 214	-298 054
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 907	-206 735
Summa finansiella poster		-280 907	-206 735
Resultat efter finansiella poster		57 307	-504 789
Resultat före skatt		57 307	-504 789
Årets resultat		57 307	-504 789

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	47 118 429	47 381 354
Summa materiella anläggningstillgångar		47 118 429	47 381 354
Summa anläggningstillgångar		47 118 429	47 381 354
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	12 500
Summa kortfristiga fordringar		12	12 502
Kassa och bank			
Kassa och bank		756 146	679 229
Summa kassa och bank		756 146	679 229
Summa omsättningstillgångar		756 158	691 731
SUMMA TILLGÅNGAR		47 874 587	48 073 085

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 352 323	42 352 323
Fond för yttre underhåll		3 242 515	2 581 404
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>45 594 838</i>	<i>44 933 727</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 493 764	-11 327 863
Årets resultat		57 307	-504 789
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-12 436 457</i>	<i>-11 832 652</i>
Summa eget kapital		33 158 381	33 101 075
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 000 000	8 560 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	8 560 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 060 000	5 740 000
Leverantörsskulder		267 003	296 066
Skatteskulder		167 631	162 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 572	213 753
Summa kortfristiga skulder		9 716 206	6 412 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 874 587	48 073 086

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	338 214	-298 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	262 925	262 927
Erlagd ränta	-280 907	-206 735
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>320 232</i>	<i>-241 862</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	12 490	-2
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-15 805	316 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	316 917	74 201
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-240 000
Årets kassaflöde	76 917	-165 799
Likvida medel vid årets början	679 229	845 028
Likvida medel vid årets slut	756 146	679 229

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	2024	2023
Avgifter bostadsrätter	2 314 211	2 008 140
Hyor lägenheter	340 656	336 595
Hyor lokaler	89 863	57 709
Hyor parkering och garage	150 571	133 616
Hyor förråd	8 328	3 400
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	11 150	11 689
Övriga intäkter	5 397	5 884
	2 920 176	2 557 033

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

Not 4 Köpta tjänster fastighetsskötsel	2024	2023
Entreprenad fastighetsskötsel	-12 500	-12 500
Entreprenad städning	-72 856	-80 949
Övriga entreprenadkostnader	-48 094	-38 998
Material fastighetsskötsel	-14 249	-496
	-147 699	-132 943

Not 5	Reparationer och underhåll	2024	2023
	Reparation/underhåll bostäder	–	-32 490
	Reparation/underhåll lokaler	–	-101 472
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	-9 050	-21 513
	Reparation/underhåll lås	-5 915	-3 562
	Reparation/underhålls installationer	-27 389	-282 249
	Reparation/underhåll huskropp utvändigt	-21 305	-10 325
	Trädgårdsskötsel	-12 782	-5 506
	Snöröjning och halkbekämpning	-60 420	-61 364
		-136 861	-518 481

Not 6	Planenligt underhåll	2024	2023
	Underhåll installationer	-114 588	-135 814
	Underhåll markytor, utemiljö	-33 638	-64 075
		-148 226	-199 889

Not 7	Taxebundna kostnader	2024	2023
	El	-78 886	-104 487
	Fjärrvärme	-810 768	-734 273
	Vatten	-205 566	-149 453
	Sophämtning	-78 422	-58 638
	Tomträttsavgäld	-228 325	-224 550
	Kabel TV och Bredband	-38 359	-39 476
	Fastighetsförsäkring	-93 852	-83 103
		-1 534 178	-1 393 980

Not 8	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Ekonomisk förvaltning	-61 497	-78 234
	Konsultkostnader	-4 488	-1 875
	Bankkostnader	-4 607	-9 257
	Medlemsavgifter	-6 090	-6 090
	Övriga externa kostnader	-17 036	-11 153
	Pant- och överlåtelseavgifter	-21 760	-15 619
	Ersättning extern revisor	-21 875	-20 000
		-137 353	-142 228

Not 9	Löner och andra ersättningar	2024	2023
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	-105 000	-96 599
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-105 000	-96 599
	<i>Sociala kostnader</i>		
	Sociala kostnader	-24 900	-25 229
	<i>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</i>	-129 900	-121 828

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 432 366	50 432 366
	Utgående anskaffningsvärden	50 432 366	50 432 366
	Ingående avskrivningar	-3 051 012	-2 788 085
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-262 925	-262 927
	Utgående avskrivningar	-3 313 937	-3 051 012
	Redovisat värde	47 118 429	47 381 354

Taxeringsvärde byggnad: 39 495 000

Taxeringsvärde mark: 22 400 000

Not 11	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Handelsbanken 3,15% bundet tom 2025-04-01	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	3 560 000	3 800 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	-9 060 000	-5 740 000
		5 000 000	8 560 000

Amortering uppgår till 240 000 kr/år.

Två lån förfaller under 2025 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfalldagen.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 374 916 kr.

Not 12	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
	Summa ställda säkerheter	25 900 000	25 900 000

Not 13	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Föreningen har bytt teknisk förvaltare till SBC, kontraktet löper på 1 år.

UNDERSKRIFTER

Stockholm enligt digitala signaturer

Nina Washington
Styrelseordförande

Eva Jüring

Johan Berglund

Mehmet Tural

Malin Adolfsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 2e49513a-cea6-4c4e-aaf8-58376bdc6ec6

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Å.2 Utkast ver2 ÅR Brf Skärkarlen 9 bortag av styrelsemedlem via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-04-17 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-04-17**.

Adolfsson, Malin Christin

Malin.adolfsson@unionensakassa.se



BankID returnerade
personnamnet "MALIN
ADOLFSSON"

Signerat: 2025-04-17

Washington, Nina Early Marie

washington.nina@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Nina Washington"

Signerat: 2025-04-17

Tural, Mehmet Elis

mehmet_tural@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Mehmet Elis
Tural"

Signerat: 2025-04-17

Berglund, Bo Johan Olof

bojohanolof@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Bo Johan Olof
Berglund"

Signerat: 2025-04-17

Jüring, Eva Birgitta

juringeva@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "EVA JÜRING"

Signerat: 2025-04-17

Hallander, Björn Erik Eketrä

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2025-04-17

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.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.