

Årsredovisning

för

BRF Skopan

716422-0159

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Skopan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1992-08-10 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta fastigheten Skopan 1 i Huddinge kommun, fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2023 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Yalcin Korkmaz, Ordförande

Vanja Öberg, kassör

Leif Jonsson

Thomas Wallgren (avgått före stämman 2024)

Leo Allan Kawan

Valberedning:

Kajsa Nilsson

Sara Erik

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Styrelsen har haft 6 st protokollförda sammanträden under året.

Föreningens Fastighet

Fastigheten förvärvades 1992. Föreningens byggnad uppfördes 1995 (tillika värdeår) och inrymmer 16 bostadslägenheter uppdelat på fyra separata byggnader med fyra lägenheter i varje. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och består av 3 RoK och är på 64 kvm. Totalt uppvärmd yta är 1024 kvm.

Föreningen har parkeringsplatser 16 parkeringsplatser varav 4 är carportar. Föreningen har också en gemensam tvättstuga.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital för att kunna genomföra underhållet.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Inga överlåtelser har skett under 2023.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med en god likviditet. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med stadgarna, dvs 0,3% av taxeringsvärdet avrundat till närmast högre tusental, innebärande att föreningen står väl rustad inför framtiden.

Styrelsen har höjt årsavgiften med 5% från och med 1 april 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	906	877	878	878
Resultat efter finansiella poster	255	143	237	-134
Soliditet (%)	36,07	33,69	32,31	30,07
Kassalikviditet (%)	87,93	69,12	57,55	201,06
Årsavgift (kr/kvm)	885,00	0,00	0,00	0,00
Genomsnittlig låneränta (%)	1,84	0,00	0,00	0,00
Skuldsättningar perkvadratmeter (kr)	5 474,00	0,00	0,00	0,00
Årsavgifterna andel av tot.intäkt (%)	98,83	0,00	0,00	0,00
Sparande per kvadratmeter (kr)	333,00	0,00	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	6,18	0,00	0,00	0,00
Energikostnader per kvm (kr)	305,00	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån med omsättningsdag inom ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig skuld trots att lånen i realiteten alltid kommer förlängas. Detta synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 248 000	1 006 904	619 812	166 572	3 041 288
Disposition av föregående års resultat:			166 572	-166 572	0
Avsättning till fond		64 200	-64 200		0
Årets resultat				254 726	254 726
Belopp vid årets utgång	1 248 000	1 071 104	722 184	254 726	3 296 014

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	722 185
årets vinst	254 726
	976 911

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	64 200
i ny räkning överföres	912 711
	976 911

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	906 432	876 708
Övriga rörelseintäkter		10 641	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		917 073	876 708
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-416 574	-449 694
Övriga externa kostnader	4	-55 756	-99 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 563	-86 563
Summa rörelsekostnader		-558 893	-635 900
Rörelseresultat		358 180	240 808
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 454	-74 236
Summa finansiella poster		-103 454	-74 236
Resultat efter finansiella poster		254 726	166 572
Resultat före skatt		254 726	166 572
Årets resultat		254 726	166 572

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

7 849 787

7 931 435

Inventarier, verktyg och installationer

6

59 381

64 296

Summa materiella anläggningstillgångar

7 909 168

7 995 731

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

2 000

2 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 000

2 000

Summa anläggningstillgångar

7 911 168

7 997 731

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10 748

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 189

8 157

Summa kortfristiga fordringar

23 937

8 158

Kassa och bank

Bank

1 202 972

1 022 434

Summa kassa och bank

1 202 972

1 022 434

Summa omsättningstillgångar

1 226 909

1 030 592

SUMMA TILLGÅNGAR

9 138 077

9 028 323

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 248 000

1 248 000

Fond för yttre underhåll

1 071 104

1 006 904

Summa bundet eget kapital

2 319 104

2 254 904

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

722 185

619 813

Årets resultat

254 726

166 572

Summa fritt eget kapital

976 911

786 385

Summa eget kapital

3 296 015

3 041 289

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

4 446 716

4 495 912

Summa långfristiga skulder

4 446 716

4 495 912

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 158 614

1 206 614

Leverantörsskulder

34 120

98 682

Skatteskulder

49 728

47 648

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

152 884

138 178

Summa kortfristiga skulder

1 395 346

1 491 122

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 138 077

9 028 323

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		254 726	166 572
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		86 563	86 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		343 369	254 576
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 779	-514
Förändring av leverantörsskulder		-64 562	57 062
Förändring av kortfristiga skulder		14 707	2 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten		277 735	313 910
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-37 086
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-37 086
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-97 196	-97 196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-97 196	-97 196
Årets kassaflöde		180 539	179 628
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 022 434	842 806
Likvida medel vid årets slut		1 202 973	1 022 434

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens kompletterande råd (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter.

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	906 360	873 600
Elstöd	10 641	0
	917 001	873 600

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
Snöröjning	0	39 292
El	34 667	60 609
Fjärrvärme	206 834	185 173
Vatten	70 915	57 473
Sophämtning	31 484	21 448
Fastighetsförsäkringar	25 755	23 957
Kommunal fastighetsavgift	25 424	24 304
OVK besiktning	0	17 295
Övriga kostnader fastighetsförvaltning/skötsel	5 734	2 032
	400 813	431 583
Reparationer		
Övriga reparationer och underhåll	15 762	18 111
	15 762	18 111
	416 575	449 694

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övriga administrativa kostnader		
Revisionskostnader	15 000	13 750
Ekonomisk förvaltning	35 252	34 125
Övriga konsultarvoden	1 219	6 558
Övriga förvaltningskostnader	4 165	17 073
	55 636	71 506
Styrelsekostnader		
Arvoden	0	20 000
Sociala kostnader på arvoden	0	4 586
Övriga styrelsekostnader	120	3 551
	120	28 137
	55 756	99 643

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 972 637	9 972 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 972 637	9 972 637
Ingående avskrivningar	-2 041 202	-1 959 554
Årets avskrivningar	-81 648	-81 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 122 850	-2 041 202
Utgående redovisat värde	7 849 787	7 931 435
Taxeringsvärden byggnader	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	21 400 000	21 400 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 686	36 600
Inköp	0	37 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 686	73 686
Ingående avskrivningar	-9 390	-4 475
Årets avskrivningar	-4 915	-4 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 305	-9 390
Utgående redovisat värde	59 381	64 296

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 000	2 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av fastighetslånen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Fastighetslån HB	5,05	2024-02-02	1 109 418	1 157 418
Fastighetslån HB	1,24	2025-04-30	705 508	712 820
Fastighetslån HB	1,24	2025-04-30	3 790 404	3 832 288
			5 605 330	5 702 526

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 605 330 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån med omsättningsdag inom ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig skuld trots att lånen i realiteten alltid kommer förlängas. Detta synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 446 716	4 495 912
	4 446 716	4 495 912
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 158 614	1 206 614
	1 158 614	1 206 614

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Yalcin Korkmaz
Ordförande

Vanja Öberg

Leif Jonsson

Leo Allan Kawan

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

Jan Lilja
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.