Brf Skrovet 8

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2022



rylDtfmWh-SkPvYfXW3

Årsredovisning för

Brf Skrovet 8

769608-6425

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Styrelsen för Brf Skrovet 8 (769608-6425) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skrovet 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Slipgatan 11 / Slipgatan 11/Verkstadsgatan 19 / Verkstadsgatan 19. Skrovet 8 byggdes år 1939. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
38	Lägenheter, bostadsrätt	1 531
3	Lägenheter, hyresrätt	136
2	Lokaler, hyresrätt	198
3	Antal p-platser	

På föreningens fastighet finns 3 parkeringsplatser varav två hyrs ut till lokalhyresgäst och en hyrs ut till bilpoolen M (fd Sunfleet)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-31. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Maja Rooth	Ledamot
Anton Borgström	Ledamot
Elise Bengtzon Gedda	Ledamot
Julia Eriksson Lagerqvist	Ledamot
Mikael Söderberg	Ledamot
Dan Alstermark	Ledamot
Annette Nyberg	Suppleant
Petur Sigurjónsson	Suppleant
Caroline Sundin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anton Borgström.

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen
Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Jörgen Götehed och Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Amanda Magnusson och Alexander Gösta.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Renoveringen av piskbalkongen
2022	Hobbyrum i källaren
2022	Stamspolning
2021	Kontrollerat föreningens värmesystem
2021	Gasbesiktning

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 56 st. Under året har 11 tillkommit samt 13 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har arbetet med föreningens takterrass och hobbyrum färdigställts.
En utredning gällande föreningens ventilation har genomförts, samt en stamspolning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har månadsavgiften höjts med 10%

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	***2021***	***2020***	***2019***
Nettoomsättning (tkr)	1 903	1 875	1 836	1 856
Resultat efter fin. poster (tkr)	-146	226	-292	2
Soliditet (%)	72,2	72	67	64

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	29 811 771	5 649 491	194 514	-3 217 679	226 248	32 664 345
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			127 614	-127 614		
Balanseras i ny räkning				226 248	-226 248	
Årets resultat					-146 113	-146 114
Belopp vid årets utgång	**29 811 771**	**5 649 491**	**322 128**	**-3 119 045**	**-146 113**	**32 518 231**

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 119 045
Årets resultat	-146 114
Totalt	**-3 265 159**

Avsättning till yttre fond	252 348
Uttag ur yttre fond	-157 975
Balanseras i ny räkning	-3 359 532
Summa	**-3 265 159**

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

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 903 118	1 875 483
Övriga rörelseintäkter		660	240
Summa rörelseintäkter		1 903 778	1 875 723
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-1 454 033	-1 080 122
Övriga externa kostnader	*4*	-27 379	-31 841
Personalkostnader och arvoden	*5*	-98 859	-93 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 216	-342 652
Summa rörelsekostnader		-1 913 487	-1 547 856
Rörelseresultat		-9 709	327 867
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 912	328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 316	-101 946
Summa finansiella poster		-136 404	-101 618
Resultat efter finansiella poster		-146 113	226 249
Resultat före skatt		-146 113	226 249
Årets resultat		-146 113	226 248

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	42 912 368	43 245 584
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 912 368	43 245 584
Summa anläggningstillgångar		42 912 368	43 245 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 566
Övriga fordringar	*8*	2 112 037	2 073 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 430	3 033
Summa kortfristiga fordringar		2 121 467	2 079 507
Kassa och bank	*9*		
Kassa och bank		1 085	1 083
Summa kassa och bank		1 085	1 083
Summa omsättningstillgångar		2 122 552	2 080 590
SUMMA TILLGÅNGAR		45 034 920	45 326 174

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 461 262	35 461 262
Fond för yttre underhåll		322 128	194 514
Summa bundet eget kapital		35 783 390	35 655 776
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 119 045	-3 217 679
Årets resultat		-146 113	226 248
Summa ansamlad förlust		-3 265 158	-2 991 431
Summa eget kapital		32 518 232	32 664 345
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*10*	12 122 000	12 362 000
Leverantörsskulder		47 484	48 047
Skatteskulder		5 671	8 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		341 533	243 341
Summa kortfristiga skulder		12 516 688	12 661 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 034 920	45 326 174

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
Byggnad	1,0	(1,0)
Fjärrvärmeinstallation, stambyte, värmesystem, elarbeten	2,0	(2,0)
Tillverkning entreport	5,0	(5,0)
Elcentral	10,0	(10,0)

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	*2021*
Årsavgifter	1 274 276	1 274 276
Hyror	589 381	584 033
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 685	10 931
Övriga hyresintäkter	24 776	6 243
	1 903 118	**1 875 483**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	*2021*
Drift		
Fastighetsskötsel	50 281	61 489
Städning	37 089	33 120
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 859	44 769
Reparationer	347 302	82 704
El	67 463	43 873
Uppvärmning	336 402	349 902
Vatten	70 595	64 970
Sophämtning	37 181	32 564
Försäkringspremie	28 551	29 921
Fastighetsavgift bostäder	62 279	59 819
Fastighetsskatt lokaler	41 160	38 380
Övriga fastighetskostnader	13 743	9 189
Kabel-tv/Bredband/IT	62 743	77 825
Förvaltningsarvode ekonomi	57 607	55 316
Panter och överlåtelser	15 700	15 173
Juridiska åtgärder	31 920	4 875
Övriga externa tjänster	10 183	9 333
	1 296 058	1 013 222
Underhåll		
Bostäder	0	51 900
Byggnad	157 975	0
Övrigt	0	15 000
	157 975	66 900
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**1 454 033**	**1 080 122**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	*2021*
Porto / Telefon	954	791
Konsultarvode	5 925	11 425
Revisionarvode	20 500	19 625
Summa	**27 379**	**31 841**

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	*2021*
Styrelsearvode	72 675	70 950
Övrigt arvode styrelse	2 415	0
Sociala kostnader	23 769	22 291
	98 859	**93 241**

Föreningen har ingen anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022	*2021*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 189 923	19 189 923
-Ombyggnad	7 028 850	7 028 850
-Mark	21 639 932	21 639 932
	47 858 705	47 858 705
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 613 121	-4 266 479
-Årets avskrivning enligt plan	-333 216	-346 642
	-4 946 337	-4 613 121
Redovisat värde vid årets slut	**42 912 368**	**43 245 584**
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 512 000	26 402 000
Mark	54 604 000	38 436 000
	84 116 000	64 838 000
Bostäder	80 000 000	61 000 000
Lokaler	4 116 000	3 838 000
	84 116 000	64 838 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	*2021*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 806	29 806
	29 806	29 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 806	-29 806
	-29 806	-29 806
Redovisat värde vid årets slut	**0**	**0**

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Not 8 Övriga fordringar

	2022	*2021*
Skattekontot	1 584	491
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	2 110 453	2 073 417
	2 112 037	**2 073 908**

Not 9 Kassa och bank

	2022	*2021*
Sparkonto Nordea	1 085	1 083
Summa	**1 085**	**1 083**

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2022-12-31*	*Skuldbelopp 2021-12-31*
Nordea Hypotek	2023-08-18	2,94%	6 227 000	6 467 000
Nordea Hypotek	2023-06-13	2,98%	5 895 000	5 895 000
			12 122 000	12 362 000
Kortfristig del			-12 122 000	-12 362 000
			0	**0**

Nästa års amortering 240 000 kronor
Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 10 922 000 kronor

Noter till balansräkning

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	18 050 000	18 050 000
Summa ställda säkerheter	**18 050 000**	**18 050 000**

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	*2021-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se förvaltningsberättelse sid 2.

Underskrifter

Stockholm 2023 -

.....	.....
Styrelseordförande Anton Borgström	Styrelseledamot Dan Alstermark
.....	.....
Styrelseledamot Julia Lagerqvist Eriksson	Styrelseledamot Maja Rooth
.....	.....
Styrelseledamot Elise Gedda Bengtzon	Styrelseledamot Mikael Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

.....
Joakim Häll
BoRevision AB

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivingar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

rylDtfmWh-SkPvYfXW3



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

SEALED BY Verified RYIDTFMWH-SKPVYFXW3

Document history

COMPLETED BY ALL:
01.04.2023 10:17

SENT BY OWNER:
Aliana Khaled • 30.03.2023 16:14

DOCUMENT ID:
SkPvYfXW3

ENVELOPE ID:
ryIDtfmWh-SkPvYfXW3

DOCUMENT NAME:
04004 - ÅR 2022.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Axel Mikael Söderberg	**Signed**	**30.03.2023 16:41**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1956/05/06)**
mikael.soderberg@telia.com	Authenticated	30.03.2023 16:37	Low	IP: 185.113.98.109
DAN ALSTERMARK	**Signed**	**30.03.2023 16:41**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1986/10/06)**
dan.alstermark@gmail.com	Authenticated	30.03.2023 16:37	Low	IP: 95.199.156.48
MAJA ROOTH	**Signed**	**30.03.2023 16:43**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1989/05/26)**
majarooth@gmail.com	Authenticated	30.03.2023 16:43	Low	IP: 37.247.10.174
Anton Borgström	**Signed**	**30.03.2023 16:44**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1989/05/01)**
anton_borgstrom@msn.com	Authenticated	30.03.2023 16:22	Low	IP: 151.236.207.151
ELISE BENGTZON GEDDA	**Signed**	**30.03.2023 16:55**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1997/02/26)**
elisegedda@gmail.com	Authenticated	30.03.2023 16:37	Low	IP: 212.116.69.122
JULIA ERIKSSON LAGERQVIST	**Signed**	**30.03.2023 19:31**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/02/08)**
julia.erikssonlagerqvist@gmail.com	Authenticated	30.03.2023 19:31	Low	IP: 37.247.10.162
Joakim Häll	**Signed**	**01.04.2023 10:17**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)**
joakim.hall@borevision.se	Authenticated	30.03.2023 16:32	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed