Brf Skrovet 8

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2024



r1hqnArele-SJT52RSexl

Årsredovisning för

Brf Skrovet 8

769608-6425

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

r1hqnArele-SJT52RSexl

Styrelsen för Brf Skrovet 8 (769608-6425) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2051-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	Lägenheter, bostadsrätt	1 573
2	Lägenheter, hyresrätt	94
2	Lokaler, hyresrätt	198
3	Antal p-platser	

På föreningens fastighet finns tre parkeringsplatser varav två hyrs ut till lokalhyresgäst och en hyrs ut till en bilpool.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-04-22. På stämman deltog 13 medlemmar.

r1hqnArele-SJT52RSexl

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Mikael Söderberg	Ordförande
Lisa Hedenström	Ledamot
Caroline Sundin	Ledamot
Elise Bengtzon Gedda	Ledamot
Dan Alstermark	Ledamot
Petter Nygren	Ledamot
Anette Nyberg	Suppleant
Pétur Sigurjónsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lisa Hedenström, Caroline Sundin, Anette Nyberg och Pétur Sigurjónsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Karin Lagebrand.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Installation av avgasare för värmesystemet
2022	Renoveringen av piskbalkongen
2022	Hobbyrum i källaren
2022	Stamspolning
2021	Kontrollerat föreningens värmesystem
2021	Gasbesiktning

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 5 procent.

För 2025 har beslutats om en höjning med 5% från 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 55 st. Under året har 6 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 52 st.

r1hqnArele-SJT52RSexl

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt fokus på energianvändningen. För 2024 har fjärrvärmeförbrukningen minskat med ca 6% jämfört med 2023.

En lägenhet har ombildats under året. Av köpeskillingen 3 225 000.- har 924 538.- utgjort insatskapital och 2 300 462.- utgjort upplåtelseavgift.

r1hqnArele-SJT52RSexl

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	*2023*	*2022*	*2021*	*2020*
Nettoomsättning (tkr)	2 126	2 054	1 903,118	1 875	1 836
Resultat efter fin. poster (tkr)	252	-15	-146,113	226	-292
Soliditet (%)	76,7	74,6	72,2	72	67
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	953	916			
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 631	5631			
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	6 676	6860			
Räntekänslighet %	7	7			
Energikostnad kr/kvm totalyta	253	263			
Sparande kr/kvm totalyta	314	207			
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	71	68			

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm bostadsrättsytan
Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta
Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet
Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad
Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta (boyta + lokalyta) kvm

Sparande
Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

r1hqnArele-SJT52RSexl

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	416 501	-3 359 532	-14 595	32 503 636
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			184 848	-184 848		
Balanseras i ny räkning				-14 595	14 595	
Upplåtelse ny bostadsrätt	924 538	2 300 462				3 225 000
Årets resultat					252 429	252 429
Belopp vid årets utgång	**30 736 309**	**7 949 953**	**601 349**	**-3 558 975**	**252 429**	**35 981 065**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 558 975
Årets resultat	252 429
Totalt	**-3 306 546**
Avsättning till yttre fond	252 348
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 558 894
Summa	**-3 306 546**

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

r1hqnArele-SJT52RSexl

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 125 786	2 053 645
Övriga rörelseintäkter		540	10 686
Summa rörelseintäkter		2 126 326	2 064 331
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-1 092 628	-1 139 652
Övriga externa kostnader	*4*	-35 178	-30 743
Personalkostnader och arvoden	*5*	-107 609	-99 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 224	-333 216
Summa rörelsekostnader		-1 568 639	-1 602 611
Rörelseresultat		557 687	461 720
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 170	10 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 427	-487 301
Summa finansiella poster		-305 257	-476 315
Resultat efter finansiella poster		252 430	-14 595
Resultat före skatt		252 430	-14 595
Årets resultat		**252 429**	**-14 595**

r1hqnArele-SJT52RSexl

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	42 245 928	42 579 152
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		42 245 928	42 579 152
Summa anläggningstillgångar		42 245 928	42 579 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 945	6 715
Övriga fordringar	*7*	665 332	955 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 400	46 928
Summa kortfristiga fordringar		741 677	1 008 713
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		3 900 000	-
Summa kortfristiga placeringar		3 900 000	-
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		1 605	1 576
Summa kassa och bank		1 605	1 576
Summa omsättningstillgångar		4 643 282	1 010 289
SUMMA TILLGÅNGAR		46 889 210	43 589 441

r1hqnArele-SJT52RSexl

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 686 262	35 461 262
Fond för yttre underhåll		601 349	416 501
Summa bundet eget kapital		39 287 611	35 877 763
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 558 975	-3 359 532
Årets resultat		252 429	-14 595
Summa ansamlad förlust		-3 306 546	-3 374 127
Summa eget kapital		35 981 065	32 503 636
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	10 502 000	10 262 000
Summa långfristiga skulder		10 502 000	10 262 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*9*	-	240 000
Leverantörsskulder		52 937	150 583
Skatteskulder		5 701	8 541
Övriga skulder		-	44 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		347 507	379 781
Summa kortfristiga skulder		406 145	823 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 889 210	43 589 441

r1hqnArele-SJT52RSexl

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	557 686	461 720
Avskrivningar	333 224	333 216
Erlagd ränta och ränteintäkter	-305 257	-476 315
	585 653	318 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**585 653**	**318 621**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-4 230	-6 715
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	26 431	-82 888
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-97 646	103 099
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-80 014	86 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**430 194**	**418 134**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-1 620 000
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	3 225 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 225 000**	**-1 620 000**
Årets kassaflöde	**3 655 194**	**-1 201 866**
Likvida medel vid årets början	**909 672**	**2 111 538**
Likvida medel vid årets slut	**4 564 866**	**909 672**

r1hqnArele-SJT52RSexl

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). BFNAR 2023:1 tillämpas också.

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.

r1hqnArele-SJT52RSexl

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	*2023*
Årsavgifter	1 498 768	1 401 708
Hyror	601 929	628 936
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 403	8 652
Övriga hyresintäkter	17 686	14 349
	2 125 786	**2 053 645**

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	*2023*
Drift		
Fastighetsskötsel	59 959	46 989
Städning	29 164	32 400
Tillsyn, besiktning, kontroller	61 573	26 787
Trädgårdsskötsel	13 500	-
Reparationer	58 294	105 767
El	48 898	50 934
Uppvärmning	355 142	352 564
Vatten	68 227	86 907
Sophämtning	45 322	42 282
Försäkringspremie	33 213	30 142
Fastighetsavgift bostäder	64 091	65 149
Fastighetsskatt lokaler	41 160	41 160
Övriga fastighetskostnader	6 461	5 089
Kabel-tv/Bredband/IT	90 982	71 471
Förvaltningsarvode ekonomi	60 563	58 868
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 983	2 148
Panter och överlåtelser	10 386	5 907
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	656
Juridiska åtgärder	12 688	16 219
Övriga externa tjänster	24 022	30 713
	1 092 628	1 072 152
Underhåll		
Värme	-	67 500
	-	67 500
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**1 092 628**	**1 139 652**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	*2023*
Porto / Telefon	1 154	4 318
Konsultarvode	5 000	5 925
Besiktnings- och utredningskostnader	6 524	-
Revisionarvode	22 500	20 500
Summa	**35 178**	**30 743**

r1hqnArele-SJT52RSexl

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	*2023*
Styrelsearvode	78 750	72 450
Lön	5 250	4 830
Sociala kostnader	23 609	21 720
	107 609	**99 000**

Föreningen har ingen anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024	*2023*
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	-5 279 553	-4 942 347
-Årets avskrivning enligt plan	-333 224	-337 206
	-5 612 777	-5 279 553
Redovisat värde vid årets slut	**42 245 928**	**42 579 152**
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 512 000	29 512 000
Mark	54 604 000	54 604 000
	84 116 000	84 116 000
Taxeringsvärde		
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	4 116 000	4 116 000
	84 116 000	84 116 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024	*2023*
Skattekontot	1 762	46 974
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	663 262	908 096
	665 024	**955 070**

Not 8 Kassa och bank

	2024	*2023*
Sparkonto Nordea	1 605	1 576
Summa	**1 605**	**1 576**

r1hqnArele-SJT52RSexl

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2024-12-31*	*Skuldbelopp 2023-12-31*
Nordea Hypotek	2025-06-13	4,18	5 895 000	5 895 000
Nordea Hypotek	2028-05-19	4,13	4 607 000	4 607 000
			10 502 000	10 502 000
Långfristig del			4 607 000	
Kortfristig del			5 895 000	

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
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 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	*2023-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

r1hqnArele-SJT52RSexl

Underskrifter

Stockholm 2025 -

.....	.....
Styrelseordförande Mikael Söderberg	Styrelseledamot Dan Alstermark
.....	.....
Styrelseledamot Caroline Sundin	Styrelseledamot Karl-Petter Nygren
.....	.....
Styrelseledamot Elise Gedda Bengtzon	Styrelseledamot Lisa Hedenström

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 -

.....
Joakim Häll
Kungsbron BoRevision AB

r1hqnArele-SJT52RSexl



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.

r1hqnArele-SJT52RSexl



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.

r1hqnArele-SJT52RSexl