

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Org.nr: 713600–0572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Förord

I förvaltningsberättelsen finner du fakta om föreningen och en del av det som hänt under året som gått. I avsnittet Åren som kommer ges en del blickar framåt kring kommande underhållsbehov mm. Därefter hittar du resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys, redovisningsprinciper samt förklarande noter. Revisionsberättelsen utgör ett separat dokument.

Innehåll

Förvaltningsberättelse 2023	3
Ändamål.....	3
Föreningens fastigheter.....	3
Medlemmar.....	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Årsavgifter & Hyror	4
Genomfört planerat underhåll och investeringar.....	4
Miljö och energi.....	4
Lokalhyresgästerna.....	4
Förvaltningen	4
Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information.....	4
Grannsamverkan.....	4
Trivsel och gemenskap.....	4
Information och kommunikation	5
Föreningen	5
Underhålls- och investeringsplan.....	6
Åren som kommer	6
Underhållsplan	6
Förvaltningen	8
Ekonomi	8
Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning	9
Flerårsöversikt.....	9
Ekonomisk sammanställning och nyckeltal.....	9
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar	10
Förändring av eget kapital.....	11
Förslag till disposition av årets resultat –	11
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor.....	11
Resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.....	12
Revisionsberättelse.....	23

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Lidingö stad:

Kvarter	Hus	Adress Pyrola- vägen nr	Antal lägen- heter	Lägenhets- nr
Gulltraven nr 1	A, B, C, D	19-45	108	331-438
Gökblomstret nr 1	E	47-55	36	001-037
Hundlokan nr 2	F, G	52-64	75	038-112
Solvändan nr 2	H, I, J, K	32-50	110	113-160 167-172 178-183 189-194 196-239
Fackelrosen nr 2	L, M, N	26-30	88	242-285 287-330
Kungsljuset nr 1	O, P, Q	20-24	132	439-570
Pyrolan nr 2	S, U, X	11-15	42	571-612
Nyckelblomstret nr 1	Y, Z, Å, Ö	1-9	13	613-625
<u>Stadsägorna 10:419 och 420.</u>				
SUMMA BOSTADSLÄGENHETER			604	

Föreningen hyr ut ca 35 lokaler.

Totala lägenhetsytan

43 600 m²

Totala lokalytan

6 300 m²

Total yta

49 900 m²

Antal uteparkeringsplatser

421

som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäster samt 50 kundplatser på torget varav två för funktionsnedsatta och åtta gästplatser

Antal garageplatser för bil

148

Antal parkeringsplatser för motorcykel

15

Antal laddplatser

78

Föreningens fastigheter är byggda 1962-1965. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och från och med 2019 en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade 802 (785 f.å) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023. Under året har 62 (62 f.å) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter & Hyror

Under året har avgiften för lägenheterna höjts med 5% från april.

I samråd med förvaltningen ser styrelsen löpande över hyresgästernas avtal och lokalyror.

Enligt parkeringsavtalen har styrelsen möjlighet att höja med 2,5 procent per år, vilket också gjordes från 1 januari 2023.

Genomfört planerat underhåll och investeringar

Under året har följande projekt genomförts; Ommålning av samtliga trapphus som startades 2022 avslutades under 2023.

Renovering av pelare i punkthusen samt installation av 70 laddstolpar i området är klara och är tagna i drift.

Relining av dagvattenledningar i höghusen Pyrolavägen 20 - 28 påbörjades i slutet av året.

Miljö och energi

I källsorteringshusen finns möjlighet att på nära håll lämna förpackningar, plast, glas och mindre elektronikföremål.

Föreningen fick efter ansökan del i Regeringens elstöd. Under hösten utbetalades nästan 500.000 kronor.

Styrelsen startade ett projekt som syftar till att göra föreningen mer energieffektiv genom bland annat justering av värmesystem och byte till LED lampor där så möjligt.

Lokalhyresgästerna

Endast en hyreslokal har bytt hyresgäst under året. Några hyresavtal har även förhandlats om. Vid utgången av 2023 var i stort sett samtliga lokaler uthyrda.

Förvaltningen

Förvaltningen av fastigheterna har skötts enligt avtal med Fastighetsägarna Service AB och marken enligt avtal med Grön Stad AB.

Fritidsverksamhet, granssamverkan, information

Granssamverkan

Vårt bostadsområde ingår sedan många år i polisens samverkansarbete Granssamverkan. Trygghetsgruppen ansvarar för kontakten med polisen inom ramen för Granssamverkan. Styrelsen har en nära dialog med kommunpolisen för att främja säkerheten i området.

Trivsel och gemenskap

Föreningen har en lokal som kan bokas av medlemmarna. Trivselgruppen har hand om tillsynen av den.

Föreningen har en gymlokal i Pyrolavägen 30. Gymmet har för närvarande 247 (261) medlemmar.

I kvarteret Solvändan har föreningen en boulebana. Föreningen har en gästlägenhet i Pyrolavägen 13. Den har fyra bäddar. Beläggningen har under 2023 varit god och lägenheten är uppskattad av medlemmarna.

Bostadsrättsföreningen har ett avtal med Lidingö stad om kolonilotter som ligger vid Djupdalsvägen. Området är indelat i 31 lotter vilka är i bruk. Medlem i Koloniföreningen är den som tilldelats odlingslott genom HSB Brf Skärsåtra. Medlem i HSB Brf Skärsåtra kan vända sig till Koloniföreningen för mer information och intresseanmälan. Se hemsidan för mer information.

Trivselgruppen samordnar bland annat frivilliga som flaggar i centrum på de allmänna flaggdagarna och tar även hand om våra gemensamma lokaler. Fler frivilliga till Trivselgruppen välkomnas.

Information och kommunikation

Föreningens styrelse kommunicerar via nyhetsbrev minst en gång i månaden, oftast i samband med att ordinarie styrelsemöte har ägt rum.

Nyhetsbrevet är tillgängligt på porttavlor, e-post eller kan hämtas på expeditionen. Distribution med e-post sker till nästan 500 medlemmar som har lämnat sin e- postadress till nyhetsbrev@brfskarsatra.se.

Utöver nyhetsbrevet delas information ut till alla medlemmar i samband med kallelsen till föreningsstämman. I december genomförde styrelsen ett föreningsmöte i Föreningslokalen. Trivselgruppen serverade glögg, lussebullar och pepparkakor på ett uppskattat sätt.

Förvaltningen informerar också via porttavlor.

Felanmälningar och annan kommunikation med förvaltningen har skett via Fastighetsägarna Service, via, e-post eller telefon. Det kan också ske genom besök på föreningens expedition som är bemannad tisdagar och torsdagar.

Kommunikation med styrelsen sker via e-post, telefon eller per brev som kan lämnas på expeditionen.

Föreningen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Antalet närvarande röstberättigade var 99 medlemmar varav 11 via fullmakt. Årsstämman hölls i Skärsåtra Skolas matsal.

Styrelsen består sedan årsmötet i maj 2023 av nio av föreningens medlemmar samt en ledamot som utses av HSB Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2023-01-01 - 2023-05-25

Ordförande
Vice ordförande
Ekonomiansvarig
Ledamöter

Michael Tranell
André Prejner
Lars Sundén
Inga-Lill Ankarberg
Cecilia Landsberger
Klas Engdal
Rolf Håkansson
Johanna Athley

2023-05-25 - 2023-12-31

Ordförande
Vice ordförande
Ekonomiansvarig
Ledamöter

André Prejner
Rolf Håkansson
Lars Sundén
Inga-Lill Ankarberg
Johanna Athley
Johanna Schill
Klas Engdal
Johan Haldin
Simon Persson



Ledamot utsedd av HSB Stockholm under 2023

Stefan Johansson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2024 är Johanna Athley, Klas Engdal, Rolf Håkansson och Lars Sundén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har, från årsstämman 2023, varit André Prejner, Lars Sundén och Rolf Håkansson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ingemar Svensson
Sven-Erik Wånell

Föreningsvald ordinarie
Ersättare

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad
revisor

Representanter i föreningsstämma i HSB Stockholms distrikt Innerstaden

Inga-Lill Ankarberg
Ingrid Hjärthner
Rolf Håkansson

Lars Sundén
Berith Westman
Hans Wiklund

Valberedning

Valberedningen har bestått av

Berith Westman (ordförande), Michael Anderberg och Magnus Boström.

Arbetsgrupper och Ansvarsområden

Styrelsen utser arbetsgrupper med preciserade ansvarsområden i permanenta grupper eller projekt. Styrelsen utser en styrelsemedlem som är ansvarig för respektive arbetsgrupp.

Utöver ett arbetsutskott finns också grupper för bland annat kommunikation, IT, trygghet, trivsel, laddplatser, lokaler och förråd, energi, samt ekonomi & finans. Grupperna arbetar i nära samarbete med förvaltningen. Detta arbetssätt gör att styrelsesammanträdena bli bättre förberedda.

Underhålls- och investeringsplan

En plan för planerat periodiskt underhåll och investeringar har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond och styrelsens bedömning av behov av egenfinansiering respektive att ta lån till investeringar. Under 2022 togs beslut om en ny underhållsplan. Arbetet med underhållsplanen har utförts av Stoft Fastighetsteknik AB tillsammans med styrelsen. Denna underhållsplan har under 2023 uppdaterats.

Underhållsplanen visar den tekniska livslängden för fastigheternas olika delar. En bedömning görs alltid av om åtgärderna kan senareläggas, eller tvärtom behöver göras tidigare. Ett av underhållsplanens syften är också att ge underlag för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Större underhållsåtgärder under året redovisas ovan under rubriken väsentliga händelser. Planerat underhåll och investeringar för kommande år redovisas nedan.

Åren som kommer

Underhållsplanen som antogs 2022 har uppdaterats under året. Planen omfattar tiden fram till 2051. Nedan den underhålls- och investeringsplan styrelsen lagt fast för 2024 och de följande fyra åren fram till och med 2028.

Arbetet med att vara en väl underhållen och klimatsmart bostadsrättsförening ska fortsätta. Styrelsen fortsätter arbetet med att förädla föreningens fastigheter så att värdet ökar och skicket förbättras av såväl lägenhets- som kommersiella ytor.

Underhållsplan

Flera av de planerade åtgärderna  är investeringsplaner som lånefinansieras. Den långsiktiga underhållsplan som fastställdes under 2022 ligger till grund för de närmaste fem årens planerade underhållsåtgärder och investeringar. Underhållsplanen revideras årligen.

Planerade åtgärder de närmaste fem åren är:

2024

Projektering av kommande fönsterbyte 2025-2027
Renovering mark och parkering Pyrolavägen 27-55
Omläggning av tak Pyrolavägen 19-25
Underhåll av lokalfönster och dörrar Pyrolavägen 9-15
Renovering huvudelcentral i centrum och elcentral i varmgarage
OVK besiktning samt åtgärder i centrum och Pyrolavägen 19-55
Relining invändiga stuprör Pyrolavägen 20-28
Undersökning liggande avloppsledningar Pyrolavägen 9-15

2025

Omläggning tak Pyrolavägen hus 27-55
Underhåll yttre dörrar i låghus och höghus
Start av fönsterbyten när slutlig projektering är klar
OVK besiktning samt åtgärder Pyrolavägen 48-64
OVK besiktning samt åtgärder Pyrolavägen 20-28 och 32
Undersökning avloppsledningar i lokaler och mark Pyrolavägen 9-15

2026

Fortsatt arbete med fönsterbyte i låg- och höghus
Omläggning tak Pyrolavägen 48-64
Renovering elcentraler i låghus
Byte av låssystem i gemensamma utrymmen
Renovering värmepumpar (vid behov) Pyrolavägen 20-28 och 32.

2027

Fortsatt arbete med fönsterbyte
Renovering av mark och parkeringar (ytor beslutas senare)
Renovering puts på fasad, fönsterpartier och lokaldörrar i centrum
Renovering elcentraler Pyrolavägen 20-28 och 32.
Renovering kallgaragets övre plan

2028

Renovering av resterande mark och parkeringar
Renovering elcentraler Pyrolavägen 20-28 och 32
Renovering hissar Pyrolavägen 20-28 och 3

Förvaltningen

Förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB under ledning av Per Hybbinette, fastighetsförvaltare samt Kenny Salander, biträdande fastighetsförvaltare. Fastighetskötare är Hampus Aplemark och Ayden Yousif, som vid behov får hjälp av Alexander Dufvenberg. Expeditionen har under året varit bemannad tisdag 9-17 och torsdag 13-19 och huvudansvarig under året har varit Micha Bertholdsson

Fastighetsägarna Service Stockholm AB sköter felanmälningar, köhantering parkeringsplatser, överlåtelse, pantnoteringar och andrahandsuthyrningar. Även föreningens ekonomiadministration (hyres- och avgiftsavisering, fakturahantering, bokföring mm) sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Avtalen med Fastighetsägarna förlängdes under 2022.

Trappstädningen sköts av entreprenör, SRF AB. Markskötsel sköts av Grön Stad AB.

Ekonomi

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat visar på ett underskott om 2,2 mnkr (-2,85 f.å). Tillsammans med överskott från tidigare år har föreningen en god ekonomisk ställning och kunnat ha låga eller inga avgiftshöjningar de senaste åren och ändå klarat det underhålls- och investeringsbehov som finns. Nyckeltal för verksamheten redovisas nedan.

Intäkterna var 35,9 mnkr, 0,9 mnkr över budget. Bostadsrättsavgifterna svarade för 78 procent av intäkterna, lokalhyresgästernas hyror för 13 procent, hyror för garage och parkeringsplatser för 6 procent och övriga intäkter för 3 procent.

De största enskilda kostnadsposterna var underhåll 5,0 mnkr (5,9), fjärrvärme 5,6 mnkr (4,8), och avskrivningar 7,0 mnkr (6,7). Löpande underhåll av fastigheterna uppgick till totalt 1,5 mnkr (1,2). Räntekostnaderna var 3,2 mnkr (1,6)

Väsentliga avtal

Föreningen har under 2023 haft avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB om den administrativa och tekniska förvaltningen samt ekonomitjänster och med Grön stad AB om skötsel av mark, sommar som vinter. Städning har skötts av SRF AB.

Föreningens försäkringsbolag är Protector och skadedjurshantering Nomor. Föreningen har avtal om tillsyn och skottning/ta bort snö och istappar från taken med Svensk Byggservice, serviceavtal värmepumpar Enstar, hisservice City Hiss, inspektion hissar och maskindrivna garageportar Inspecta, jour Securitas, Garageportar Crawford, Återvinning Svensk Recycling & Fastighetservice, filter till ventilation Camfil och ozonrengöring centrumventilation Ozontech.

Föreningen har elavtal med Din El. Parkeringsövervakning sköts av Aimo Park.

Kabel-TV svarar Tele2 för och bredband Ownit.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens fastigheter är i en ålder då det har krävts och kommer att krävas omfattande underhåll och investeringar.

Föreningen har en jämförelsevis låg skuldsättning. De lån som föreningen har, har till största delen upplånats i samband med det genomförda stambytet och i samband med det, de renoverade våtutrymmena. Föreningen har under tidigare år gynnats av en hög andel rörliga lån och ett fallande ränteläge. Under de senaste åren har föreningen bundit en stor del av lånen på längre löptider, vilket i dagsläget ger en snittränta under två procent på hela låneportföljen. Detta gör föreningen mindre räntekänslig i nuläget.

Givet att hela lånestocken är rörlig ger varje procents höjning av räntorna en ökad kostnad om cirka 1,8 mnkr räknat på låneskulden som vid årsskiftet 2023/24 uppgick till 180 mnkr (174 mnkr). I snitt per lägenhet och månad ger det en ökad avgift om 249 kr per månad (högre för större lägenheter, lägre för mindre).

Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

År	2023	2022	2021	2020	2019
Värme & Fastighetsel					
Fjärrvärme (MWh)	5 550	5 121	5 295	4 438	5 044
Fjärrvärme (kr)	5 627 729	4 806 144	4 620 079	4 110 045	4 380 287
EL (kWh)	860 830	870 845	1 003 028	975 659	963 595
EL (kr)	1 310 908	2 552 965	1 955 794	1 235 084	1 527 937
Total kostnad	6 938 637	7 359 109	6 575 873	5 345 129	5 908 224
Kr/kWh	1,07	1,23	1,04	0,99	0,98
Vatten					
Förbrukat i kubikmeter	60 550	60 541	60 541	58 288	56 081
Kostnad (kr)	1 444 324	1 418 930	1 623 564	1 290 387	838 367
Kr/kbm	23,85	23,44	26,82	22,14	14,95
Sophämtning					
Kostnad (kr)	1 032 026	1 101 798	840 220	649 772	1 137 208

Uppgifterna från år 2018 och framåt om förbrukning av el till värmepumpar är framtagna på delvis annat sätt än tidigare år. När det gäller vatten försvåras jämförelser mellan olika år och beräkning av kostnad av att debiteringen ibland baseras på uppskattad förbrukning och ibland på avläst (därav samma förbrukning 2021, 2022 och 2023). Fjärrvärmemetaxan har ökat under 2023 och kommer även att öka 2024.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal

Nyckeltalen för de senaste fem åren förklaras på nästa sida

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	35 884	34 191	34 293	34 689	36 413
Resultat efter finansiella poster	-2 195	-2 851	2 684	4 388	5 185
Årsavgift, kr/kvm bostadsyta	640	617	616	650	683
Totala intäkter kr/kvm totalyta	710	685	687	693	730
Årsavgifternas andel av de totala rörelseintäkterna	78%	79%	78%	82%	82%
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm totalyta	196	197	201	274	257
Belåning, kr/kvm totalyta	3 619	3 479	3 549	3 469	3 336
Belåning, kr/kvm bostadsyta	4 142	3 982	4 062	3 970	3 818
Belåningsgrad	17%	16%	22%	21%	21%
Räntekostnader kr/kvm totalyta	63	32	33	34	36
Räntekänslighet	6%	6%	7%	6%	6%
Eget kapital	73 215	75 411	78 262	75 578	71 433
Soliditet	28%	29%	29%	29%	29%
Drift och underhåll kr/kvm totalyta	537	553	443	432	417
Energikostnader kr/kvm totalyta	168	147	132	107	118
Avskrivningar kr/kvm totalyta	141	135	135	126	114

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter (kvm) boarea (totala bostadsytorna). Detta är ett genomsnitt för alla de 604 lägenheterna. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter per kvm

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvm boarea och lokalarea. Här ingår alltså även hyror för lokaler, garage och parkeringsplatser.

Sparande till framtida underhåll

Föreningen har ett antal stora komponenter som förslits varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste föreningen spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Riktvärden: högt: 251> kr/kvm; normalt: 171-250 kr/kvm; lågt till måttligt: 101-170 k/kvm; lågt: <100 kr/kvm. HSB Brf Skärsåtra har således ett normalt sparande.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av totalt taxeringsvärde.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Avskrivningar

Fastigheten skrivs av med visst belopp varje år, i takt med att fastigheten och dess komponenter förslits. När förnyelse av fastigheten sker, som stambytet, ökar avskrivningarna.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årets sparande per kvm, totalyta	
Rörelseintäkter	35 883 800
Rörelsekostnader	-35 054 744
Finansiella poster	-3 024 101
Årets resultat	-2 195 045
Planerat underhåll	4 978 001
Avskrivningar	7 016 785
Årets sparande	9 799 741
Årets sparande per kvm, totalyta	196

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 255 800	4 747 100	22 423 830	46 834 996	-2 851 185
Reservering till fond			1 225 000	-1 225 000	
Ianspråktagande av fond			-5 666 418	5 666 418	
Balanserad i ny räkning				-2 851 185	2 851 185
Årets resultat					-2 195 045
Belopp vid årets slut	4 255 800	4 747 100	17 982 412	48 425 229	-2 195 045

Förslag till disposition av årets resultat -

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	48 425 229
Årets resultat	-2 195 045
Summa	46 230 184

Styrelsens disposition

Reservering till underhållsfond	-1 225 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 978 001
Summa till stämmans förfogande	49 983 185
Stämman har att ta ställning till	
Balanseras i ny räkning	49 983 185

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning (sid 12 och framåt).

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	35 409 099	33 890 648
Övriga rörelseintäkter		<u>474 701</u>	<u>300 497</u>
		35 883 800	34 191 145
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-26 800 544	-27 618 889
Övriga externa kostnader	4	-756 843	-596 863
Personalkostnader	5	-480 572	-493 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-7 016 785</u>	<u>-6 731 341</u>
Rörelseresultat		829 056	-1 249 353
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		131 877	1 744
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 155 978</u>	<u>-1 603 576</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 195 045	-2 851 185
Bokslutsdispositioner		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		-2 195 045	-2 851 185
Årets resultat		<u>-2 195 045</u>	<u>-2 851 185</u>
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 225 000	
Disposition underhållsfond		4 978 001	
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		3 753 001	
Överskott efter förändring av underhållsfond		1 557 956	

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	247 572 212	249 731 429
Inventarier och installationer	7	647 306	747 412
Pågående nyanläggningar	8	<u>1 602 242</u>	<u>5 339 436</u>
		249 821 760	255 818 277
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	<u>350</u>	<u>350</u>
		350	350
Summa anläggningstillgångar		<u>249 822 110</u>	<u>255 818 627</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 468	222 264
Övriga fordringar	10	12 656 189	2 563 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 639 182</u>	<u>1 213 716</u>
		14 326 839	3 999 050
<i>Kassa och bank</i>		1 454	2 042
Summa omsättningstillgångar		<u>14 328 293</u>	<u>4 001 092</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>264 150 403</u>	<u>259 819 719</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 255 800	4 255 800
Upplåtelseavgifter		4 747 100	4 747 100
Fond för yttre underhåll		17 982 412	22 423 830
		<u>26 985 312</u>	<u>31 426 730</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		48 425 229	46 834 996
Årets resultat		-2 195 045	-2 851 185
		<u>46 230 184</u>	<u>43 983 811</u>
Summa eget kapital		<u>73 215 496</u>	<u>75 410 541</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	119 871 923	103 950 000
		<u>119 871 923</u>	<u>103 950 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	60 726 364	69 668 060
Leverantörsskulder		2 715 205	2 937 614
Skatteskulder		101 712	59 432
Övriga kortfristiga skulder	12	3 064 345	3 003 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 455 358	4 790 291
		<u>71 062 984</u>	<u>80 459 178</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>264 150 403</u>	<u>259 819 719</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 195 045	-2 851 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>7 016 785</u>	<u>6 731 341</u>
		4 821 740	3 880 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 821 740	3 880 156
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-540 887	-176 985
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-454 498</u>	<u>-186 034</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 826 355	3 517 137
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		<u>-1 050 381</u>	<u>-5 773 580</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 050 381	-5 773 580
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		45 623 287	-
Amortering av lån		<u>-38 643 060</u>	<u>-3 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 980 227	-3 500 000
Årets kassaflöde		9 756 201	-5 756 443
Likvida medel vid årets början		2 179 009	7 935 452
Likvida medel vid årets slut		11 935 210	2 179 009

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Byggnader	1-10%	1-10%
Ombyggnationer	2-5%	2-5%
Inventarier	20%	20%

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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	27 899 568	26 895 252
Hyror	6 800 832	6 856 706
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	130 461	138 691
Övriga hyresintäkter	578 238	300 496
Summa	35 409 099	34 191 145

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	1 548 303	1 575 689
Städning	858 468	808 361
Tillsyn, besiktning, kontroller	272 270	334 360
Trädgårdsskötsel	1 881 227	1 621 573
Snöröjning	659 380	459 240
Sotning	6 213	10 976
Reparationer	1 508 939	1 196 570
El	1 310 908	2 552 965
Uppvärmning	5 627 729	4 806 144
Vatten	1 444 324	1 418 930
Sophämtning	1 032 026	1 101 798
Försäkringspremie	1 093 644	961 695
Fastighetsavgift bostäder	959 756	917 476
Fastighetsskatt lokaler	321 420	321 420
Övriga fastighetskostnader	342 060	458 594
Kabel-tv/Bredband/IT	814 643	780 573
Förvaltningsarvode ekonomi	483 530	503 303
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	52 087	56 933
Panter och överlåtelser	110 304	121 138
Förvaltningsarvode teknik	981 206	1 035 406
Teknisk förvaltning utöver avtal	184 224	214 412
Juridiska åtgärder	67 475	235 055
Övriga externa tjänster	262 407	190 240
	21 822 543	21 682 851
Underhåll		
Lokaler	-	41 600
Gemensamma utrymmen	4 326 741	5 272 352
Ventilation	-	154 562
Stambyte	568 552	250 000
Lås	-	5 710
Mark	-	211 814
Fönster	15 298	-
Port/ Entré	25 641	-
Övrigt	41 769	-
	4 978 001	5 936 038
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	26 800 544	27 618 889

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	18 733	35 480
Konsultarvode	400 867	469 810
Revisionarvode	123 802	91 573
Förluster på hyror	211 459	-
Övrigt	1 982	-
Summa	756 843	596 863

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden:	381 065	391 018
Sociala kostnader	99 507	102 387
	480 572	493 405

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	300 670 770	300 670 770
-Ombyggnad	35 700 377	34 830 758
-Mark	5 185 685	5 185 685
-Markanläggning	1 083 343	1 083 343
-Årets investeringar	4 757 363	1 400 850
Omklassificering/utrangering	-	-531 330
Vid årets slut	347 397 538	342 640 076
-Vid årets början	-92 908 647	-86 277 393
-Årets avskrivning enligt plan	-6 916 679	-6 631 254
Vid årets slut	-99 825 326	-92 908 647
Redovisat värde vid årets slut	247 572 212	249 731 429
Taxeringsvärde		
Byggnader-bostäder	522 000 000	522 000 000
Byggnader-lokaler	25 724 000	25 724 000
Mark-bostäder	534 000 000	534 000 000
Mark-lokaler	9 400 000	9 400 000
	1 091 124 000	1 091 124 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 661 580	1 632 218
-Nyanskaffningar	-	29 362
	<u>1 661 580</u>	<u>1 661 580</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-914 168	-814 081
-Årets avskrivning	-100 106	-100 087
	<u>-1 014 274</u>	<u>-914 168</u>
Redovisat värde vid årets slut	647 306	747 412

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	5 339 436	464 738
Omklassificeringar/kostnadsfört underhåll	-4 757 363	-1 400 850
Investeringar	1 020 169	6 275 548
Redovisat värde vid årets slut	1 602 242	5 339 436

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
-Andelar i HSB	350	350
Redovisat värde vid årets slut	350	350

Not 10 Övriga fordringar

	2023	2022
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	11 933 756	2 176 967
Skattekonto	692 320	270 642
Övrigt	-	115 461
	<u>12 626 076</u>	<u>2 563 070</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>Amortering / Upplåning</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek*	2024-03-30	0,93%	26 100 000	-600 000	26 700 000
Stadshypotek	2025-01-30	0,52%	26 700 000	-600 000	27 300 000
Stadshypotek			-	-25 200 000	25 200 000
Stadshypotek	2026-09-30	0,92%	26 200 000	-	26 200 000
Stadshypotek			-	-9 318 060	9 318 060
Nordea Hypotek*	2024-03-28	4,45%	8 000 000	-	8 000 000
Nordea Hypotek	2026-05-20	0,68%	23 375 000	-375 000	23 750 000
Nordea Hypotek*	2024-10-30	4,54%	24 600 000	-2 550 000	27 150 000
Swedbank Hypotek	2025-01-24	3,48%	26 595 000	26 595 000	-
Swedbank Hypotek	2025-01-24	3,55%	19 028 287	19 028 287	-
			<u>180 598 287</u>	<u>6 980 227</u>	<u>173 618 060</u>
Kortfristig del*			<u>-60 726 364</u>		<u>-69 668 060</u>
Långfristig del			119 871 923		103 950 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	47 852	-47 540
Hysesdepositioner	745 228	734 652
Fond för innre underhåll	2 271 265	2 316 669
	<u>3 064 345</u>	<u>3 003 781</u>

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	204 808 700	204 808 700
	<u>204 808 700</u>	<u>204 808 700</u>
Summa ställda säkerheter	204 808 700	204 808 700

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Lidingö / 2024

André Prejner
Ordförande

Inga Lill Ankarberg

Klas Engdal

Rolf Håkansson

Stefan Johansson

Johan Haldin

Johanna Schill

Lars Sundén

Johanna Athley

Simon Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Ingemar Svensson
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 11:34

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 18.04.2024 19:29

DOCUMENT ID:

S1y9_ACeA

ENVELOPE ID:

B1RKuACxR-S1y9_ACeA

DOCUMENT NAME:

2023 ÅR BRF Skärsätra FINALFINAL 240418.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MARCUS ANDRÉ PREJNER aprejner@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 21:36 18.04.2024 21:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/29) IP: 188.126.80.46
2. Ingaliill Christina Ankarberg il.ankarberg@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 11:45 19.04.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/21) IP: 84.217.126.247
3. KLAS ENGDAHL klas@nomi.se	Signed Authenticated	19.04.2024 12:27 19.04.2024 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/04) IP: 94.234.118.184
4. Rolf Håkan Håkansson rolf.hakansson@wartsila.com	Signed Authenticated	21.04.2024 13:30 21.04.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/15) IP: 84.217.127.2
5. BERNT STEFAN JOHANSSON stefans.email@telia.com	Signed Authenticated	21.04.2024 14:28 21.04.2024 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/02) IP: 90.230.225.46
6. JOHAN HALDIN johanh.brfskarsatra@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2024 14:38 21.04.2024 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/03) IP: 95.193.148.254
7. JOHANNA SCHILL johannaschill87@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2024 15:58 21.04.2024 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/05) IP: 90.129.202.114
8. Lars Göran Bertil Sundén sunden@sunbox.se	Signed Authenticated	21.04.2024 16:45 21.04.2024 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/12/23) IP: 82.196.111.76
9. JOHANNA ATHLEY johanna.athley@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2024 16:58 21.04.2024 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/30) IP: 84.217.127.170

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



PAeS sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. SIMON PERSSON simonperssonspl@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2024 17:31 21.04.2024 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/15) IP: 84.217.127.163
11. INGEMAR SVENSSON s.ingemar.svensson@telia.com	 Signed Authenticated	22.04.2024 10:42 22.04.2024 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1939/06/20) IP: 213.112.132.136
12. Joakim Mattsson joakim.mattsson@borevision.se	 Signed Authenticated	22.04.2024 11:34 22.04.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 20.71.225.201

* 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