

Brf Syskrinet 14


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Syskrinet 14

769616-6094

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Syskrinet 14 (769616-6094) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Syskrinet 14 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bergslagsv. 3-43 / Bergslagsvägen 3-43 / Brommabågen 13-21.
Syskrinet 14 byggdes år 1941.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2030-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
128	Lägenheter, bostadsrätt	6 369
16	Lägenheter, hyresrätt	859
10	Lokaler, hyresrätt	406
9	Antal p-platser	
8	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Privat. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-12. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Bertil Almqvist	Ordförande
Leo Grip	Kassör
Michael Klomark	Sekreterare
Bozena Worach	Ledamot
Pamela Nina Begner	Vice ordförande

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas gemensamt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Barbro Lillkaas.

Valberedningen har utgjorts av Tomas Tjernberg och Rasmus Rodriguez.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-2023	Renovering av 2 st hyreslägenheter och därefter omvandling till bostadsrätter.
2021-2022	Avfallskärl för matavfall
2020	Renovering av trapphus och stamspolning
2019	Omvandling 1 st lokal till övernattningslägenhet
2018	Fasad- och markarbete
2017	Takreparation och nya tvättinventarier

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2026	Projektering och byte av kodlås och tvättstugebokningssystem

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-07-01 med 5 procent.

Avgift höjs 2024-01-01 med 10 %. Orsaken till avgiftshöjningarna är främst ökade driftskostnader så som avfalls- el-, vatten- och värmekostnaderna. Föreningen har ingen ytterligare planerad avgiftsförändring under nästa år.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 126 st. Under året har 6 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 128 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Föreningens insatser ökades under 2023 med 2 214 604 sek genom försäljning och omvandling av 2 st hyresrätter till bostadsrätter.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk- och fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning	Neonia AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har 2 st hyresrätter omvandlats till bostadsrätter enligt följande.

Vid Bergslagsvägen 11 (013) omvandlades hyresrätt till bostadsrätt via försäljning november 2022 och slutlikvid i februari 2023.

Vid Brommabågen 17 (148) renoverades lägenhet under Q1-Q2 2023 varefter omvandling från hyresrätt till bostadsrätt skedde i juni 2023 via försäljning i maj och slutlikvid i juni 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	6 737	6 518	6 516	6 675
Rörelseresultat (tkr)	-2 692	-2 497	-779	-2 982
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 317	-2 840	-1 012	-3 238
Soliditet (%)	83,3	78,9	79,5	79,3
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 472	981	491	536

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	761	734	746	748
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 961	3 946	3 875	3 896
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	3 549			
Sparande per kvm totalyta (kr)	-47			
Räntekänslighet (%)	5%	6%	7%	7%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	354	262	209	210

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	127 311 687	22 120 703	981 078	-28 671 175	-2 839 799	118 902 494
Förändring av fond för yttre underhåll			490 539	-490 539		
Balanseras i ny räkning				-2 839 799	2 839 799	
Nyupplåtelse av lgh	2 214 604	4 840 396				7 055 000
Årets resultat					-3 316 669	-3 316 669
Belopp vid årets utgång	129 526 291	26 961 099	1 471 617	-32 001 513	-3 316 669	122 640 825

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-32 001 513
Årets resultat	<u>-3 316 668</u>
Totalt	-35 318 181

Avsättning till yttre fond	490 539
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-35 808 720</u>
Summa	-35 318 181

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet är orsakad främst av kostnader relaterade till renovering av de två hyreslägenheter vilka omvandlades till bostadsrätter. Ökade kostnader främst , tomträttsavgäld, räntekostnader, avfallshantering, el och värme har också påverkat resultatet negativt. Kassaflödet är positiv med hänsyntagen till dem sålda Bostadsrätter och höjd avgift från och med den 2023-07-01 och 2024-01-01.

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

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 737 030	6 518 387
Summa rörelseintäkter		6 737 030	6 518 387
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-7 321 969	-6 936 577
Övriga externa kostnader	4	-204 475	-186 074
Personalkostnader och arvoden	5	-248 814	-238 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 654 152	-1 654 172
Summa rörelsekostnader		-9 429 410	-9 015 124
Rörelseresultat		-2 692 380	-2 496 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141 284	38 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 573	-382 020
Summa finansiella poster		-624 289	-343 062
Resultat efter finansiella poster		-3 316 669	-2 839 799
Resultat före skatt		-3 316 669	-2 839 799
Skatter			
Årets resultat		-3 316 669	-2 839 799

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	141 733 802	143 387 954
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		141 733 802	143 387 954
 Summa anläggningstillgångar		 141 733 802	 143 387 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 443	68 972
Övriga fordringar	8	764 474	817 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		421 570	300 949
Summa kortfristiga fordringar		1 214 487	1 187 197
 <i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		4 233 296	6 066 128
Summa kassa och bank		4 233 296	6 066 128
 Summa omsättningstillgångar		 5 447 783	 7 253 325
 SUMMA TILLGÅNGAR		 147 181 585	 150 641 279

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		156 487 390	149 432 390
Fond för yttre underhåll		1 471 617	981 078
Summa bundet eget kapital		157 959 007	150 413 468
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-32 001 513	-28 671 175
Årets resultat		-3 316 669	-2 839 799
Summa fritt eget kapital		-35 318 182	-31 510 974
Summa eget kapital		122 640 825	118 902 494
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	12 606 350	20 123 554
Leverantörsskulder		852 426	335 664
Växelskulder		-23 848	-
Skatteskulder		28 267	20 549
Övriga skulder		66 980	462 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 010 585	796 784
Summa kortfristiga skulder		14 540 760	21 738 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 181 585	150 641 279

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 692 379	-2 496 736
Avskrivningar	1 654 152	1 654 172
Erlagd ränta och ränteintäkter	-624 290	-343 063
	<u>-1 662 517</u>	<u>-1 185 627</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 662 517	-1 185 627
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	40 529	23 027
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-67 819	1 235 148
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	516 762	42 867
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-197 583	488 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 370 628	604 320
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	7 055 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 055 000	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-7 517 204	-179 274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 517 204	-179 274
Årets kassaflöde	-1 832 832	425 046
Likvida medel vid årets början	6 066 128	5 641 082
Likvida medel vid årets slut	4 233 296	6 066 128

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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Altaner och balkonger	1%	(1%)
Lås	10%	(10%)
Spalje uteplats	10%	(10%)
Sophantering	5%	(5%)
Tvättutrustning	10%	(10%)
Tvättmaskin	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.

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	2022
Årsavgifter	4 844 163	4 677 785
Hyror	1 855 585	1 789 249
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 081	26 444
Övriga hyresintäkter	20 201	24 909
	6 737 030	6 518 387

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	415 088	234 524
Städning	252 961	291 183
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 482	74 100
Trädgårdsskötsel	274 755	348 211
Snöröjning	225 860	153 579
Reparationer	171 641	1 448 357
El	216 452	266 214
Uppvärmning	2 131 295	1 405 939
Vatten	352 609	327 262
Sophämtning	141 523	140 776
Försäkringspremie	149 220	139 050
Självrisk	-	96 285
Tomträttsavgäld	754 800	719 900
Fastighetsavgift bostäder	228 816	217 150
Fastighetsskatt lokaler	46 720	35 130
Övriga fastighetskostnader	31 690	62 764
Kabel-tv/Bredband/IT	166 072	205 674
Förvaltningsarvode ekonomi	172 966	169 483
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	970
Panter och överlåtelser	10 782	28 986
Förvaltningsarvode teknik	184 831	165 890
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	2 940
Juridiska åtgärder	60 917	63 906
Övriga externa tjänster	28 546	26 079
	6 020 026	6 624 352
Underhåll		
Bostäder	150 400	
VA/Sanitet	5 515	
Mark	9 979	143 518
Övrigt	1 136 049	168 707
	1 301 943	312 225
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 321 969	6 936 577

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	3 476	3 207
Konsultarvode	172 989	156 932
Revisionarvode	28 010	25 935
Summa	204 475	186 074

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	199 999	199 999
Sociala kostnader	48 815	37 480
Övriga personalkostnader	-	822
Summa	248 814	238 301

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	157 059 759	157 059 759
-Ombyggnad	8 950 895	8 950 895
-Mark	-	-
	166 010 654	166 010 654
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 622 700	-20 968 528
-Årets avskrivning enligt plan	-1 654 152	-1 654 172
	-24 276 852	-22 622 700
Redovisat värde vid årets slut	141 733 802	143 387 954
Taxeringsvärde		
Byggnader	92 900 000	92 900 000
Mark	95 772 000	95 772 000
	188 672 000	188 672 000
Bostäder	184 000 000	184 000 000
Lokaler	4 672 000	4 672 000
	188 672 000	188 672 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	381 836	381 836
	381 836	381 836
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-381 836	-381 836
	-381 836	-381 836
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 514	2 695
Övriga fordringar	166	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	727 272	814 415
Skattefodran	14 522	-
	764 474	817 110

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank SBAB	4 233 296	6 066 128
Summa	4 233 296	6 066 128

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SBAB			-	-2 371 184	2 371 184
SBAB	2024-06-07	4,66%	5 894 752	-83 815	5 978 567
SBAB	2024-05-15	4,83%	6 711 598	-5 062 205	11 773 803
SBAB	2025-04-16	2,60%	10 000 000		10 000 000
			22 606 350	-7 517 204	30 123 554
Varav kortfristig del			-12 606 350		-20 123 554
Summa			10 000 000		10 000 000

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.
varav 194 060 kr avser löpande amorteringar
Styrelsen har inte för avsikt att amortera dessa förutom de löpande amorteringarna om 194 060 kr.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, totalt 6 st	<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2024- -

.....
Bertil Almqvist
Ordförande

.....
Michael Klomark
Sekreterare

.....
Leo Grip
Kassör

.....
Pamela Nina Begner
Vice ordförande

.....
Bozena Worach
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024 - -

.....
Barbro Lillkaas



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 resulta-

tet 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. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- **Ränteintäkter** visar årets intäkter på likvida medel.
- **Räntekostnader** visar årets kostnader för föreningens lån.



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 eventalförpliktelser

- **Ställda panter** avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- **Eventalförpliktelser** 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.