

Årsredovisning
för
Brf Skulpturparken
769636-7494

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

Styrelsen för Brf Skulpturparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Skulpturparken är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (SFS 1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Sköndal.

Bostadsrättsföreningen Skulpturparken äger och förvaltar två hus med totalt 83 lägenheter, 35 garageplatser samt två lokaler på adresserna Thorsten Levenstams väg 2E samt Thorsten Levenstams väg 2A i Stockholm. Föreningen hyr ut de två lokalerna; den ena hyrs av Dalai Konsult AB och som driver en restaurang och den andra hyrs av Ayna Yoga. Det finns 83 bostadslägenheter, dessa är fördelade enligt följande:

1 rum och kök, 8 st
2 rum och kök, 44 st
3 rum och kök, 3 st
4 rum och kök, 28 st

Taxeringsvärde uppgår till 194 606 000 kr (mark 48 406 000 kr, byggnad 146 200 000 kr).

Hela huskroppen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Bostadsrättsföreningen registrerades med stadgarna 2018-09-24, och nuvarande ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2020-03-03.

Föreningens styrelse har sedan senaste föreningsstämma 11 maj, 2023 haft följande sammansättning med fem ledamöter och en suppleant:

Klas Roth, ledamot, Ordförande
Cecilia Gothnier, Ledamot, vice ordförande
Mariela Djordjevic, Ledamot
Magnus Pettersson, Ledamot
Evy Dahlberg, Ledamot
Andreas Blom, Ledamot, Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De första boende flyttade in i Brf Skulpturparken under april månad 2020, och föreningen har nu funnits i mer än tre år. Under vårterminen 2021 var det dags för Einar Mattsson att lämna över till boende. Den första stämman hölls den 22 april, 2021, den andra den 3 maj, 2022 och den tredje den 11 maj, 2023. Styrelsen har haft återkommande garantimöten samt förvaltningsmöten med den tidigare Förvaltaren Einar Mattsson, där vi bland annat följt upp felanmälningar och åtgärder med avseende på lägenheter samt garantiärenden, dvs åtgärder som har med fastigheten, gården och lägenheterna att göra. Styrelsen

har aktivt arbetat för att garantiarbeten utförts och på ett fullgott sätt, även i samband med två-årsbesiktningen. Styrelsen har också regelbundna möten där vi tar upp sådant som har med oss boende, fastigheten, gården och förvaltaren att göra. Förvaltare har varit Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. Brf Skulpturparken har nya förvaltare från och med den 1 januari, 2024: PHM Group för ekonomisk förvaltning och FT Drift för teknisk förvaltning. Arbetet med ekonomi, garantiärenden och felanmälningar fortsätter med våra nya förvaltare (PHM Group, ekonomi samt FT Drift, teknisk förvaltning). Felanmälningar görs till FT Drift, och om det är ett garantiärende går det vidare till Einar Mattsson.

I det nya området- Framtidens Stora Sköndal, i vilket Brf Skulpturparken ingår, har ett projekt inletts som kallas "Smarta Sköndal". Det innebär att befintliga och kommande föreningar i Framtidens Stora Sköndal kan kopplas samman via en gemensam digital infrastruktur. Brf Skulpturparken ingår i detta projekt. Projektansvariga är Stora Sköndals Framtidsutveckling AB och ett forskningsprogram som heter "Viable Cities", vilket drivs av KTH. Projektet finansieras av "Viable Cities". Projektet syftar till hållbarhet, service och trygghet i området.

Boende har tillgång till både en trehjulig och en tvåhjulig el-cykel och dessa kan bokas via mittskulpturparken.se. I garaget finns även en elbil för uthyrning av boende via OurGreenCar.

Ordningsregler finns för alla boende.

Revisor har varit Ernst & Young AB, med huvudansvarig Katrine Söderberg, Box 7850, 103 99 Stockholm.

Vid årets början uppgår föreningens medlemsantal till 120 personer. Vid årets slut uppgår föreningens medlemsantal till 120 personer. Under året har 13 stycken överlåtelse skett.

Medlemsaktiviteter

Styrelsen har arrangerat en trivsel och städdag under vårterminen 2023. Trivsel och städdagar är återkommande inslag under vårtermin och hösttermin.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet

Styrelsen för Brf Skulpturparken arbetar för en god ekonomi i föreningen, för att fastigheten och gården är i fortsatt gott skick samt för allas trivsel. Brf Skulpturparken ska vara en mycket välskött och attraktiv förening. Det ska finnas tydlig information till medlemmarna samt lyhördhet inför medlemmars intressen och behov. Kontakt med medlemmar ska ske fortlöpande och nya medlemmar hälsas välkomna.

Föreningen ska även arbeta aktivt med planerat underhåll, driftsoptimering förutom god ekonomi.

Styrelsen ska arbeta för medlemmarnas bästa både med avseende på föreningens ekonomi, fortlöpande avtalsöversyn, aktivt underhållsarbete och arbete med garantiärenden i syfte att bästa möjliga boende och gemensam trivsel ska upprätthållas.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 858	5 402	5 145	0
Resultat efter finansiella poster	-5 125	-3 872	-4 071	0
Soliditet (%)	72,7	65,3	65,2	65,5
Skuldsättning / kvm	17 222	17 333	17 480	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	17 753	17 867	18 018	0
Sparande / kvm	681	287	244	0
Energikostnad / kvm	259	214	199	0
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	923	852	784	0
Årsavgifternas % andel av totala rörelseintäkter	78	80	78	0
Räntekänslighet	19	21	23	0

Nyckeltalsdefinitioner finns på sida 9 i årsredovisningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	258 740 000	140 600	-4 211 607	-3 872 142	250 796 851
Disposition av föregående års resultat:		153 323	-4 025 465	3 872 142	0
Årets resultat				-5 124 548	-5 124 548
Belopp vid årets utgång	258 740 000	293 923	-8 237 072	-5 124 548	245 672 303

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 237 072
årets förlust	-5 124 548
	-13 361 620

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	167 201
i ny räkning överföres	-13 528 821
	-13 361 620

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 858 180	5 401 935
Övriga rörelseintäkter		136 825	0
		5 995 005	5 401 935
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 358 585	-2 775 047
Övriga externa kostnader		-148 230	-71 384
Personalkostnader	4	-82 919	-82 992
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-5 346 293	-5 346 293
Summa fastighetskostnader		-8 936 027	-8 275 716
Rörelseresultat		-2 941 022	-2 873 781
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 183 526	-998 361
		-2 183 526	-998 361
Resultat efter finansiella poster		-5 124 548	-3 872 142
Resultat före skatt		-5 124 548	-3 872 142
Årets resultat		-5 124 548	-3 872 142

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

334 893 938

340 240 231

334 893 938

340 240 231

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7

50 000

41 047 618

50 000

41 047 618

Summa anläggningstillgångar

334 943 938

381 287 849

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

240 466

239 853

Övriga fordringar

8

749

1 360

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 439

74 067

256 654

315 280

Kassa och bank

2 661 436

2 684 261

Summa omsättningstillgångar

2 918 090

2 999 541

SUMMA TILLGÅNGAR

337 862 028

384 287 390

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

258 740 000

258 740 000

Fond för yttre underhåll

293 923

140 600

259 033 923

258 880 600

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-8 237 073

-4 211 607

Årets resultat

-5 124 548

-3 872 142

-13 361 621

-8 083 749

Summa eget kapital

245 672 302

250 796 851

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

34 612 500

46 150 000

Övriga skulder

150 750

150 750

Summa långfristiga skulder

34 763 250

46 300 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

55 872 885

44 919 300

Leverantörsskulder

501 480

273 691

Skulder till koncernföretag

50 000

41 047 618

Aktuella skatteskulder

172 120

152 520

Övriga skulder

47 609

128 213

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

782 382

668 447

Summa kortfristiga skulder

57 426 476

87 189 789

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

337 862 028

384 287 390

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-5 124 548

-3 872 142

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 346 293

5 346 293

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

221 745

1 474 151

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-613

-205 430

Förändring av kortfristiga fordringar

58 628

-869

Förändring av leverantörsskulder

254 744

-159 410

Förändring av kortfristiga skulder

26 586

-594 323

Kassaflöde från den löpande verksamheten

561 090

514 119

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-583 915

-400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-583 915

-400 000

Årets kassaflöde

-22 825

114 119

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 684 261

2 570 143

Likvida medel vid årets slut

2 661 436

2 684 262

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernredovisning upprättas inte enligt ÅRL 7:3, mindre koncern.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas med nedanstående avskrivningstider i år.

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar	25 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgästanpassningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med bostadsyta.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsrättsytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	3 865 568	3 669 840
Hyror	1 030 784	972 611
Taxebundna intäkter	839 451	673 943
Hyrestillägg	7 404	11 708
Övriga intäkter	114 972	73 832
	5 858 179	5 401 934

Not 3 Driftkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	-949 773	-703 033
Reparationer	-157 523	-89 674
El	-861 740	-731 020
Uppvärmning	-352 024	-318 017
Vatten	-147 225	-75 693
Sophämtning	-126 957	-128 733
Fastighetsförsäkring	-57 937	-53 464
Kabel-TV	-230 777	-192 193
Förvaltningsarvode	-388 569	-397 159
Fastighetsskatt	-86 060	-86 060

-3 358 585 -2 775 046

Not 4 Personalkostnader

2023-01-01 2022-01-01
-2023-12-31 -2022-12-31

Styrelsearvoden	63 095	63 150
Sociala avgifter styrelsearvoden	19 824	19 842
	82 919	82 992

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

2023-01-01 2022-01-01
-2023-12-31 -2022-12-31

Räntekostnader till kreditinstitut	-2 182 158	-992 277
Övriga ränteintäkter	367	28
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	0	-34
Kostnadsräntor koncern	-1 735	-6 078
	-2 183 526	-998 361

Not 6 Byggnader och mark

2023-01-01 2022-01-01
-2023-12-31 -2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	350 940 000	350 940 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 940 000	350 940 000
Ingående avskrivningar	-10 699 769	-5 353 476
Årets avskrivningar	-5 346 293	-5 346 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 046 062	-10 699 769
Utgående redovisat värde	334 893 938	340 240 231

Not 7 Andelar i koncernföretag

2023-12-31 2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	41 047 618	41 047 618
Nedskrivning	-40 997 618	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	41 047 618
Utgående redovisat värde	50 000	41 047 618

Innehav i Sköndalsbo Fastighets AB, 559055-3102/Stockholm

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning skatter och avgifter	749	1 360
	749	1 360

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	3,06	2023-09-13		10 706 800
SBAB	4,90	2024-09-13	10 337 600	0
SBAB	3,06	2023-09-13		11 137 500
SBAB	4,90	2024-09-13	11 067 005	0
SBAB	2,92	2023-08-15	0	11 537 500
SBAB	4,91	2024-08-15	11 465 390	0
SBAB	0,95	2023-08-15	0	11 537 500
SBAB	4,91	2024-08-15	11 465 390	0
SBAB	0,98	2024-08-15	11 537 500	11 537 500
SBAB	1,02	2025-08-15	11 537 500	11 537 500
SBAB	1,12	2027-08-15	11 537 500	11 537 500
SBAB	1,26	2030-08-15	11 537 500	11 537 500
			90 485 385	91 069 300

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	55 872 885	44 919 300
---	-------------------	-------------------

Lån med slutbetalningsdatum under 2024, löptid 1 år, redovisas som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk och kommer sannolikt förlängas.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	92 300 000	92 300 000
	92 300 000	92 300 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen följer händelseutveckling av hög inflation och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på verksamheten.

Under år 2024 planeras att likvidera dotterbolaget Sköndalsbo Fastighets AB, 559055-3102. Säte Stockholm

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Klas Roth
Ordförande

Cecilia Gothnier

Mariela Djordjevic

Andreas Nilsson

Magnus Pettersson

Evy Dahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2024



Brf Skulpturparken årsredovisning 2023
FASTSTÄLLD.pdf
(372859 byte)
SHA-512: b0a3d6e060cd380c8aab1a874778e59c3b97b
fd4c40898b2ad24130c8d5ce16624fc2299c3a847f93d9
527416abce7aa25ac1dfb6ffcle8c0f47a33992fc5608

Underskrifter

2024-04-27 14:02:08 (CET)



Andreas Blom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 18:58:18 (CET)



Cecilia Gothnier

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 11:53:27 (CET)



Evy Marie Dahlberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 08:59:17 (CET)



Klas Roth

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-29 20:24:05 (CET)



Lars Magnus Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-27 15:49:25 (CET)



Mariela Djordjevic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-02 11:00:22 (CET)



Katrine Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Skulpturparken årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

55f8bcd84eb7c12e94ca320cb765d317d60d9d0e0ceee45c7d6690f8d04cbd31bbcdf280d7930016a72cef61c049bef76aea58ec8d57e50a6c31a6285ca3ae9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.