

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skatan 7

Org.nr. 716419-8256

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skatan 7 med säte i Stockholm org.nr. 716419-8256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Fastigheten köptes av Brf Skatan 7 den 1 oktober 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skatan 7	2015-10-01	1916
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
3	lokaler (hyresrätt)	195
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 219
9	garageplatser	0
Totalt 44 objekt		4 414

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mathias Berggren	Ordförande
Thomas Kullman	Ledamot
Victor Cunningham	Ledamot
Isabella Holmberg	Ledamot
Magnus Nordin	Ledamot
Henrik Lundh	Suppleant
David Gustafsson	Suppleant
Sebastian Carl Sollander	Revisor

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Sebastian Carl Sollander vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade att höja avgifterna samt hyra garageplatser med 10% under 2023 och ytterligare 10 % på hösten.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Takrenovering i samband med vindsbyggnation
2017	Fullständigt stambyte (vatten/VA)
2017	Renovering hissar (inklusive nya hissmotorer)
2017	Målning trapphus och källargångar
2018	Byggnation balkonger mot innergård
2018	Fönsterrenovering / Fönstermålning
2019	Tätning och renovering av innergård
2020	Nya entrémattor
2020	Tätning rökkanaler
2021	Installation radonsug i källaren
2021	Installation laddstationer i garage
2021	Relainig av avloppsstammar i källaren
2022	Fasadrenovering innergård

Föreningen planerar inte för några väsentliga renoveringsåtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	63	106	136	144	142
Skuldsättning, kr/kvm	10 045	10 045	10 405	10 405	10 405
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 510	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	19	20	21	21	21
Energikostnad, kr/kvm	206	189	186	159	170
Årsavgifter, kr/kvm	557	518	518	518	518
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	766	686	682	661	676
Nettoomsättning, tkr	3 263	3 036	3 019	2 924	2 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	-296	-277	-213	-2 457	-457
Soliditet, %	81	82	81	81	81

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 247 383 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 66 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	199 181 621	0	0	199 181 621
Upplåtelseavgifter, kr	20 555 183	0	0	20 555 183
Underhållsfond, kr	159 668	0	180 000	339 668
S:a bundet eget kapital, kr	219 896 472	0	180 000	220 076 472
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 264 339	-239 624	-180 000	-19 683 962
Årets resultat, kr	-239 624	239 624	-296 202	-296 202
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 503 963	0	-476 202	-19 980 164
S:a eget kapital, kr	200 392 509	0	-296 202	200 096 308

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-19 503 963
Årets resultat, kr	-296 202
Reservation till underhållsfond, kr	-241 866
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	44 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 998 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 998 031

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 263 121	3 042 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 913	34 500
Summa Rörelseintäkter		3 381 034	3 076 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 756 933	-2 003 909
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 804	-50 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-530 380	-530 380
Summa Rörelsekostnader		-2 324 117	-2 584 596
Rörelseresultat		1 056 917	492 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	873	1 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 353 992	-733 000
Summa Finansiella poster		-1 353 119	-731 758
Resultat efter finansiella poster		-296 202	-239 624
Resultat före skatt		-296 202	-239 624
Årets resultat		-296 202	-239 624

BALANSRÄKNING

2023-12-312022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	244 240 365	244 770 745
Summa Materiella anläggningstillgångar		244 240 365	244 770 745
Summa Anläggningstillgångar		244 240 365	244 770 745

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 748	7 740
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 018 225	870 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 940	88 574
Summa Kortfristiga fordringar		1 131 913	966 764
Kassa och bank			
Kassa och bank		282 720	185 712
Summa Kassa och bank		282 720	185 712
Summa Omsättningstillgångar		1 414 633	1 152 476
Summa Tillgångar		245 654 998	245 923 221

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	219 736 804	219 736 804
Fond för yttre underhåll	339 668	159 668
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	220 076 472	219 896 472

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-19 683 962	-19 264 339
Årets resultat	-296 202	-239 624
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-19 980 164	-19 503 963

Summa Eget kapital**200 096 308****200 392 509**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 125 000	6 125 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 125 000	6 125 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	38 215 118	38 215 118
Leverantörsskulder		139 469	129 294
Skatteskulder		242 224	229 177
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	251 196	255 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	585 682	576 913
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		39 433 690	39 405 711

Summa Skulder**45 558 690****45 530 711****Summa Eget kapital och skulder****245 654 998****245 923 221**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 056 917	492 135
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	530 380	530 380
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	530 380	530 380
Erhållen ränta	873	1 242
Erlagd ränta	-1 364 685	-677 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 485	346 222
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 774	-25 931
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 671	74 869
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	23 897	48 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	247 383	395 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 704 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 704 000
Årets kassaflöde	247 383	-1 308 840
Likvida medel vid årets början	1 048 807	2 357 647
Likvida medel vid årets slut	1 296 189	1 048 807

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	150 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 349 668	2 186 436
	Hyror lokaler	480 724	433 660
	Hyror garage och parkeringsplatser	277 350	258 000
	Hyror förbrukningsbaserad	6 400	6 411
	Hyror informationsöverföring	72 000	72 000
	Hyror övrigt	15 600	15 600
	Övriga primära intäkter	64 979	73 723
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 266 721	3 045 831
	Hysesbortfall	-3 600	-3 600
	<i>Summa</i>	-3 600	-3 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 263 121	3 042 231
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	34 500
	Övriga sekundära intäkter	117 913	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	117 913	34 500
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-115 380	-112 150
	Reparationer	-255 930	-365 969
	Planerat underhåll	-44 000	-217 760
	Försäkringsskador	0	-87 308
	El	-91 364	-120 813
	Uppvärmning	-733 373	-641 683
	Vatten	-85 741	-73 464
	Sophämtning	-110 626	-91 038
	Fastighetsförsäkring	-63 663	-60 333
	Kabel-TV och bredband	-92 962	-85 893
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 508	-117 268
	Förvaltningsavtalskostnader	-44 386	-30 231
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 756 933	-2 003 909

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 349	-4 251
	Administrationskostnader	-10 699	-18 677
	Föreningsverksamhet	-15 468	-14 929
	Övriga förvaltningskostnader	-7 288	-12 450
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-36 804	-50 307
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	433	484
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	440	758
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	873	1 242
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 342 968	-729 613
	Övriga räntekostnader	-11 024	-3 387
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 353 992	-733 000

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 557 000	79 557 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	169 059 000	169 059 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	248 616 000	248 616 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 845 255	-3 314 875
	Årets avskrivningar	-530 380	-530 380
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 375 635	-3 845 255
	<i>Utgående redovisat värde</i>	244 240 365	244 770 745
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 561 000	2 561 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	175 000 000	175 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 305 000	4 305 000
	<i>Summa</i>	241 866 000	241 866 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 195 000	50 195 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	50 195 000	50 195 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 013 469	863 095
	Övriga fordringar	4 756	7 355
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 018 225	870 450

Not 10

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,67%	2025-09-17	6 125 000	0
Nordea	4,67%	2024-09-30	21 046 000	0
Nordea	4,56%	2024-04-29	10 000 000	0
Nordea	4,55%	2024-11-04	7 169 118	0
			44 340 118	0
Långfristig del				6 125 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				38 215 118
Kortfristig del				38 215 118
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld				0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till				0
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,07%
Finns swap-avtal				Nej

Not 11

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,67%	2025-09-17	6 125 000	0
Nordea	4,67%	2024-09-30	21 046 000	0
Nordea	4,56%	2024-04-29	10 000 000	0
Nordea	4,55%	2024-11-04	7 169 118	0
			44 340 118	0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				38 215 118
Kortfristig del				38 215 118

Not 12

Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder		
Depositioner	204 750	204 750
Momsskuld	15 836	28 915
Övriga kortfristiga skulder	30 611	21 544
Summa Övriga skulder	251 196	255 209

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	241 566	278 393
	Upplupna räntekostnader	141 547	152 240
	Övriga upplupna kostnader	202 569	146 280
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	585 682	576 913

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Mathias Berggren

Magnus Nordin

Thomas Kullman

Victor Cunningham

Isabella Holmberg

Min revisionsberättelse är elektroniskt signerad

Sebastian Sollander

Av föreningen vald revisor Sebastian Sollander