

Årsredovisning 2023

Brf Schaktmästaren 15

716419-7027



Välkommen till årsredovisningen för Brf Schaktmästaren 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1901-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Föreningens fastighet, Schaktmästaren 15 bebyggdes 1929 och är belägen i Bromma kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 15 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 861 kvm

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Leif Bolander & CO AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 861 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åse Lindberg	Ordförande
Gregory Ragsdale	Styrelseledamot
Marie-Louise Björklund	Styrelseledamot
Daniel Eriksson	Styrelseledamot
Amanda Persson	Styrelseledamot

Firmateckning

Av: Åse Lindberg eller Marie-Louise Björklund

Revisorer

Sanna Kronman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna med 7% under 2023

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	768 617	682 134	641 457	637 249
Resultat efter fin. poster	-55 224	-158 283	-130 592	-79 528
Soliditet (%)	11	11	14	15
Yttre fond	228 000	190 000	152 000	114 000
Taxeringsvärde	22 800 000	22 800 000	17 400 000	17 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	773	729	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	97,5	97,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 415	6 415	6 415	6 415
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 415	6 415	6 415	6 415
Sparande per kvm totalyta, kr	100	-20	12	71
Elkostnad per kvm totalyta, kr	202	284	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	243	318	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	1,40	1,18	1,20
Räntekänslighet (%)	7,32	8,30	8,80	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	3 850 864	-	-	3 850 864
Fond, yttre underhåll	190 000	-	38 000	228 000
Balanserat resultat	-3 150 186	-158 283	-38 000	-3 346 469
Årets resultat	-158 283	158 283	-55 224	-55 224
Eget kapital	732 395	0	-55 224	677 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 346 469
Årets resultat	-55 224
Totalt	-3 401 693

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	38 000
Balanseras i ny räkning	-3 439 693
	-3 401 693

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	768 617	682 134
Övriga rörelseintäkter	3	89 442	-0
Summa rörelseintäkter		858 059	682 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-589 073	-571 725
Övriga externa kostnader	7	-54 722	-50 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 964	-140 964
Summa rörelsekostnader		-784 759	-762 986
RÖRELSERESULTAT		73 300	-80 852
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		526	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-129 050	-77 436
Summa finansiella poster		-128 524	-77 431
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-55 224	-158 283
ÅRETS RESULTAT		-55 224	-158 283

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	5 604 772	5 745 736
Maskiner och inventarier	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 604 772	5 745 736
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 604 772	5 745 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 515	9 594
Övriga fordringar	11	49 976	6 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 454	57 175
Summa kortfristiga fordringar		112 945	73 028
Kassa och bank			
Kassa och bank		643 192	613 969
Summa kassa och bank		643 192	613 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		756 137	686 997
SUMMA TILLGÅNGAR		6 360 909	6 432 733

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 850 864	3 850 864
Fond för yttre underhåll		228 000	190 000
Summa bundet eget kapital		4 078 864	4 040 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 346 469	-3 150 186
Årets resultat		-55 224	-158 283
Summa fritt eget kapital		-3 401 693	-3 308 469
SUMMA EGET KAPITAL		677 171	732 395
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 523 462	5 523 462
Summa långfristiga skulder		5 523 462	5 523 462
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 456	40 078
Skatteskulder		1 769	1 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	120 051	135 416
Summa kortfristiga skulder		160 276	176 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 360 909	6 432 733

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 300	-80 852
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	140 964	140 964
	214 264	60 112
Erhållen ränta	526	5
Erlagd ränta	-124 314	-72 274
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90 476	-12 157
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 917	-11 059
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 336	20 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 223	-3 122
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	29 223	-3 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	613 969	617 091
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	643 192	613 969

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Schaktmästaren 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	5 - 10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	709 488	620 292
Övriga intäkter	14 129	16 842
Intäkter internet	45 000	45 000
Summa	768 617	682 134

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Försäkringsersättning	45 119	0
Elstöd	44 323	0
Summa	89 442	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	46 650	40 986
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 000
Yttre skötsel	7 966	6 589
Löpande reparationer och underhåll	32 239	41 037
Summa	86 855	94 612

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	173 793	244 806
Vatten	35 204	28 599
Sophämtning	34 403	33 954
Summa	243 400	307 359

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 768	24 827
Tomträttsavgälder	51 800	51 800
Kabel-TV	72 822	70 342
Fastighetsskatt	23 835	22 785
Summa	176 225	169 754

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 454	8 058
Övriga förvaltningskostnader	15 138	11 627
Juridiska kostnader	5 625	0
Ekonomisk förvaltning	29 505	30 612
Summa	54 722	50 297

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	129 050	77 196
Övriga räntekostnader	0	240
Summa	129 050	77 436

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 906 126	7 906 126
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 906 126	7 906 126
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 160 390	-2 019 426
Årets avskrivning	-140 964	-140 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 301 354	-2 160 390
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 604 772	5 745 736
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
Summa	22 800 000	22 800 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 227	156 227
Utgående anskaffningsvärde	156 227	156 227
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-156 227	-156 227
Utgående avskrivning	-156 227	-156 227
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	49 976	4 568
Övriga fordringar	0	1 691
Summa	49 976	6 259

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	28 288	26 074
Kabel-TV	10 840	10 498
Tomträtt	12 950	12 950
Förvaltning	7 376	7 653
Summa	59 454	57 175

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2025-02-13	5,81 %	1 600 000	1 600 000
Nordea	2024-09-18	1,18 %	3 923 462	3 923 462
Summa			5 523 462	5 523 462

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 523 462 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 889	2 797
Städning	0	4 580
El	25 376	50 005
Utgiftsräntor	14 494	9 758
Vatten	8 845	7 671
Uppl kostn renhållningsavg	4 533	4 021
Förutbetalda avgifter/hyror	63 914	56 584
Summa	120 051	135 416

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 524 000	5 524 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Åse Lindberg
Ordförande

Gregory Ragsdale
Styrelseledamot

Marie-Louise Björklund
Styrelseledamot

Daniel Eriksson
Styrelseledamot

Amanda Persson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Sanna Kronman
Revisor



Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2023

Till föreningsstämman Brf Schaktmästaren 15, 716719-7027

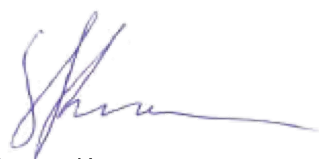
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Simpleko för år 2023. Det är styrelsen och Simpleko som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Bromma, Stockholm 2024-04-15



Sanna Kronman,

Revisor