

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Skoflickaren 1 & 2
Org nr: 716404-3486





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Ordföranden har ordet

Året 2023 startade med ännu en snöfattig vinter och i mitten av februari stack vintergäcken upp sina små gula solar bakom cykelstället.

Styrelsen hade under den gånga hösten tagit tag i energifrågorna och bjöd in till ett informationsmöte den 31 januari om energifrågor och vad styrelsen arbetade med. Detta följdes upp av ytterligare ett informationsmöte i början av juni.

Den 14 -15 mars var det dags för stamspolning och stickprovsfilmning av vårt avloppsnät. Arbetet utfördes av Molins i Kalmar AB.

Den gemensamma vårstädningen hölls den 1 april. Det fejades på våra gemensamma ytor, ogräs rensades, rosor och andra buskar klipptes. Efter avslutat arbete hade vi en gemensam fikastund.

Föreningens årsstämma hölls den 17 april på Svanen Hotell och Vandrarhem och avslutades med smörgåstårter och kaffe.

I början av juni påbörjade KA måleri målningsarbetena på de tre trähusen. Under arbetets gång upptäcktes fler rötskadade trädetaljer som fick bytas ut. Arbetet gjorde ett uppehåll under semesterveckorna och avslutades den 21 augusti.

Vecka 23-24 utförde Bravida ett stort arbete med att byta ut de stora avloppsrören i källaren till den vita byggnaden.

Den årliga sommarfesten i vår trädgård ägde rum den 26 augusti.

I slutet av oktober påbörjade Kalmarsunds bygg arbetet med tilläggsisolering av vindarna i den stora huskroppen. Arbetet avslutades den 1 november med att ISAB blåste in lösull på de tre vindarna.

Den 28 oktober var det dags för höststädning och trädgården förbereddes för den kommande vintern. Vi har aldrig varit så få deltagare men arbetet flöt på bra ändå. Efter avslutat arbete avslutade vi med grillad korv och kaffe.

Den 29 november hölls en informationsträff i vårt hobbyrum om vår ekonomi, budget för 2024 och höjning av årsavgifterna. Efter en frågestund då medlemmarna fått ställa frågor och fått dem besvarade avslutades mötet.

Första advent stod för dörren och julgranen var på plats vid lunchtid. När kvällen kom föll den första snön. Vårt glöggmingel med grillad korv, glögg och pepparkakor, som blivit tradition, fick vänta till den 10 december. Det blev glöggmingel i regnväder med 16 tappra medlemmar som trotsade vädret.

Principen för att en bostadsrättsförening skall fungera är att medlemmarna hjälper till på ett eller annat sätt. Vi vill alla ha en fin trädgård och att det skall vara rent och snyggt på vår gård och i våra gemensamma utrymmen. Alla kan hjälpa till med något som t.ex. att plocka upp skräp som ni går förbi eller sopa upp löv som har blåst in på gården.

Barbro Holmqvist
Ordföranden



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skoflickaren 1 & 2
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-03. Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-22.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 273 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 274 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på ökade driftkostnader. Föreningen har under året haft större kostnader för underhåll och lägre kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsatt lån till högre ränta.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året genomfört underhåll för 573 tkr vilket är anledningen till att förlust har uppstått. I budget för 2024 har styrelsen budgeterat med underskott vilket indikerar på att föreningen kommer ha behov av framtida avgiftshöjningar för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 64%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 285% till 243%.

I resultatet ingår avskrivningar med 120 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -152 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skoflickaren 1 & 2 i Kalmar kommun på därpå uppförda 4 st byggnader med 21 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Proviantgatan - Fiskaregatan i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	3
3 rum och kök	11
4 rum och kök	5



Total tomtarea	1 591 m ²
Total bostadsarea	1 828 m ²
Årets taxeringsvärde	34 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Alt Hiss AB	Hissar
Riksbyggen	Lokalvård
Kalmar Energi Elnät AB	Fiber

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 573 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Underhållsplanen är till för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen ska också användas för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningen har under året arbetat vidare med den underhållsplan som Ingenjörsfirman M.Gustafsson upprättade år 2022.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 300 tkr/år (164 kr/m²) för de kommande 49 åren. Den genomsnittliga kostnaden för de kommande 10 åren uppgår till 591 tkr/år (323 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 575 tkr (315 kr/m²).

Föreningen har beslutat att anlita Riksbyggen för framtagande av en ny underhållsplan. Underhållsplanen kommer att levereras under 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte varmvattenberedare	21 524
Huskropp utvändigt (målning fasad etc.)	364 817
Avlopp (spolning, byte avloppstam källare)	100 152
Isolering vind	87 000

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning takkupor	2025	Ej beslutat
Målning fasad	2028	Ej beslutat
Stambyte	2030	Ej beslutat
Takbyte	2031	Ej beslutat



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Holmqvist	Ordförande	2024
Jens Gardesten	Sekreterare	2025
Bente Transö	Vice ordförande	2025
Veronica Thörn	Ledamot	2024
Ingemar Florå	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Hallgren	Suppleant	2024
Lillemor Håkansson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Janet Willert		2024
Lars Holmqvist		2024

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 23 % från och med 2024-01-01.

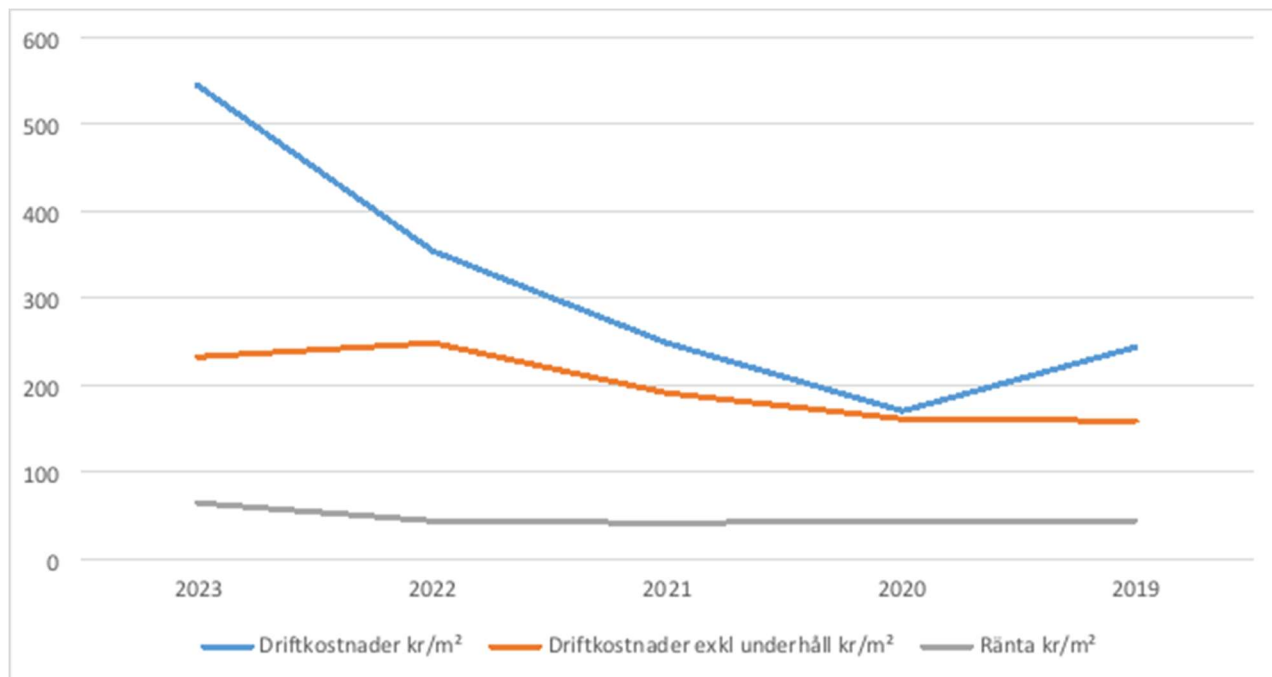
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 584 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 040 964	990 108	970 128	970 128	965 242
Resultat efter finansiella poster	-272 526	-14 921	167 756	331 345	163 971
Årets resultat	-	-14 921	167 756	331 345	163 971
Resultat exkl avskrivningar	-152 339	105 266	307 661	458 779	291 405
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-727 339	-69 734	132 661	188 779	41 405
Balansomslutning	7 542 508	7 988 075	8 192 124	7 996 903	7 805 116
Soliditet %	19	21	21	19	16
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	243	285	275	79	258
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	64	48	73	79	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	584	557	546	546	543
Driftkostnader kr/kvm	545	353	248	170	243
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	231	248	191	160	157
Energikostnad kr/kvm	109	97	85	77	87
Underhållsfond kr/kvm	344	343	299	218	51
Reservering till underhållsfond kr/kvm	315	96	96	148	137
Sparande kr/kvm	230	163	226	260	245
Ränta kr/kvm	64	43	41	42	44
Skuldsättning kr/kvm	3 133	3 209	3 284	3 360	3 435
Räntekänslighet %	5,4	5,8	6,0	6,2	6,3



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	968 000			626 759	117 534	-14 921
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-14 921	14 921
Reservering underhållsfond				575 000	-575 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-573 493	573 493	
Årets resultat						-272 526
Vid årets slut	968 000	0	0	628 266	101 106	-272 526

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	102 613
Årets resultat	-272 526
Årets fondreservering enligt stadgarna	-575 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	573 493
Summa	-171 420

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 171 420**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 040 964	990 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 987	13 602
Summa rörelseintäkter		1 090 951	1 003 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 128 957	-802 246
Personalkostnader	Not 6	-24 357	-27 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-120 187	-120 187
Summa rörelsekostnader		-1 273 501	-949 596
Rörelseresultat		-182 551	54 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 680	10 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-117 655	-79 149
Summa finansiella poster		-89 975	-69 035
Resultat efter finansiella poster		-272 526	-14 921
Årets resultat		-272 526	-14 921



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 173 677	6 281 392
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	87 304	99 776
Summa materiella anläggningstillgångar		6 260 981	6 381 168
Summa anläggningstillgångar		6 260 981	6 381 168
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	1 030	1 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	15 302	29 708
Summa kortfristiga fordringar		16 332	30 713
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 265 195	1 576 194
Summa kassa och bank		1 265 195	1 576 194
Summa omsättningstillgångar		1 281 527	1 606 907
Summa tillgångar		7 542 508	7 988 075



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		968 000	968 000
Fond för yttre underhåll		628 265	626 759
Summa bundet eget kapital		1 596 265	1 594 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		101 107	117 534
Årets resultat		-272 526	-14 921
Summa fritt eget kapital		-171 420	102 613
Summa eget kapital		1 424 846	1 697 372
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 112 500	2 927 500
Summa långfristiga skulder		4 112 500	2 927 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 615 000	2 938 000
Leverantörsskulder	Not 16	27 152	76 861
Skatteskulder	Not 17	4 288	3 024
Övriga skulder	Not 18	174 294	165 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	184 429	179 909
Summa kortfristiga skulder		2 005 163	3 363 204
Summa eget kapital och skulder		7 542 508	7 988 075



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-272 526	-14 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar Not 7	120 187	120 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-152 339	105 266
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	14 381	4 251
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-35 041	-51 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-172 999	58 389
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld Not 15	-138 000	-138 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138 000	-138 000
Årets kassaflöde	-310 999	-79 611
Likvidamedel vid årets början	1 576 194	1 655 805
Likvidamedel vid årets slut	1 265 195	1 576 194



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Markinventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 068 384	1 017 528
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-27 420	-27 420
Summa nettoomsättning	1 040 964	990 108

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	6 048	13 485
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Erhållna statliga bidrag	43 939	0
Övriga rörelseintäkter	0	120
Summa övriga rörelseintäkter	49 987	13 602



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-573 493	-192 534
Reparationer	-25 961	-108 839
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 369	-31 899
Försäkringspremier	-41 763	-38 682
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 599	-3 359
Serviceavtal	-3 184	-13 395
Obligatoriska besiktningar	-23 876	-3 510
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 813
Snö- och halkbekämpning	-13 049	-20 499
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-14 308	-7 340
Vatten	-64 647	-45 692
Fastighetsel	-135 069	-131 721
Sophantering och återvinning	-48 548	-42 696
Fastighetsdrift, övrigt	-16 756	0
Summa driftskostnader	-995 623	-645 979

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode enligt avtal	-83 757	-79 843
Arvode, yrkesrevisor	-13 188	-11 938
Övriga förvaltningskostnader	-7 429	-3 527
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 150	-14 000
Representation	0	-14 092
Medlems- och föreningsavgifter	-4 630	-4 560
Konsultarvoden	-18 206	-24 738
Bankkostnader	-2 975	-3 570
Summa övriga externa kostnader	-133 334	-156 267

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-11 000	-18 840
Sammanträdesarvoden	-9 940	-5 265
Sociala kostnader	-3 417	-3 058
Summa personalkostnader	-24 357	-27 163



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-107 715	-107 715
Avskrivning Installationer	-12 472	-12 472
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-120 187	-120 187

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 655	10 112
Övriga ränteintäkter	25	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 680	10 114

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-117 655	-79 149
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-117 655	-79 149



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 181 000	7 181 000
Mark	1 959 000	1 959 000
Markinventarier	98 593	98 593
	9 238 593	9 238 593
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 238 593	9 238 593
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 858 608	-2 750 893
Markinventarier	-98 593	-98 593
	-2 957 201	-2 849 486
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-107 715	-107 715
	-107 715	-107 715
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 064 916	-2 957 201
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 173 677	6 281 392
Varav		
Byggnader	4 214 677	4 322 392
Mark	1 959 000	1 959 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 400 000	34 400 000
Totalt taxeringsvärde	34 400 000	34 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 800 000</i>	<i>21 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 600 000</i>	<i>12 600 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	7 995
Installationer	124 720	124 720
	124 720	132 715
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-7 995
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-7 995
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 720	124 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	-7 995
Installationer	-24 944	0
	-24 944	-7 995
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	7 995
	0	7 995
Årets avskrivningar		
Installationer	-12 472	-12 472
	-12 472	-12 472
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-37 416	-24 944
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 416	-24 944
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 304	99 776
Varav		
Installationer	87 304	99 776

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 030	1 005
Summa övriga fordringar	1 030	1 005



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 672	9 747
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 961
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 630	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 302	29 708

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 042 194	1 314 730
Transaktionskonto	223 002	261 464
Summa kassa och bank	1 265 195	1 576 194

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 727 500	5 865 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 477 000	-2 800 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-138 000	-138 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 112 500	2 927 500

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,92%	2024-11-20	1 693 000,00	0,00	108 000,00	1 585 000,00
NORDEA	3,72%	2025-12-17	2 800 000,00	0,00	0,00	2 800 000,00
NORDEA	1,10%	2026-08-19	1 372 500,00	0,00	30 000,00	1 342 500,00
Summa			5 865 500,00	0,00	138 000,00	5 727 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 138 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller hela beloppet på 4 112 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	21 876	72 284
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 276	4 577
Summa leverantörsskulder	27 152	76 861

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	4 288	3 024
Summa skatteskulder	4 288	3 024



Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	174 294	165 410
Summa övriga skulder	174 294	165 410

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 325	5 325
Upplupna räntekostnader	12 714	11 211
Upplupna driftskostnader	7 819	9 181
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 956	12 804
Upplupna elkostnader	15 654	18 929
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 500
Upplupna styrelsearvoden	25 735	25 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 277	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	461
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	103 449	85 763
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 429	179 909

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 342 700	8 342 700



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Barbro Holmqvist

Bente Transö

Ingemar Florå

Jens Gardesten

Veronica Thörn

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	995 623	645 979
Övriga externa kostnader	133 334	156 267
Personalkostnader	24 357	27 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	120 187	120 187
Finansiella poster	89 975	69 035
Summa kostnader	1 363 477	1 018 631



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	14 675	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 599	3 359
Serviceavtal	3 184	13 395
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	20 000	0
Hissbesiktning	3 876	3 510
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	5 813
Snö- och halkbekämpning	13 049	20 499
Rep bostäder utg för köpta tj	2 763	33 259
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	18 730
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 075	5 570
Rep installationer utg för köpta tj	0	1 843
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11 068	2 719
Rep install utg för köpta tj Värme	0	10 456
Rep install utg för köpta tj Hissar	5 481	7 294
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	5 003
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	5 575	0
Försäkringsskador	0	23 965
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	19 500
UH installationer utg för köpta tj	87 000	20 184
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	46 238	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	21 524	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	418 731	152 850
Fastighetsel	135 069	131 721
Vatten	64 647	45 692
Sophämtning	48 548	42 696
Fastighetsförsäkring	41 763	38 682
Underhållsplanering	2 081	0
Fastighetsskatt	33 369	31 899
Förbrukningsmaterial	14 308	7 340
Summa driftkostnader	995 623	645 979



BRF Skoflickaren 1 & 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Skoflickaren 1 & 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557513909280

Dokument

Skolflickaren ÅR2023
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2024-03-27 13:07:43 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)
Färdigställt 2024-04-07 08:11:26 CEST (+0200)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)
Riksbyggen
mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Barbro (B1)
Skolflickaren 1&2
baola@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO HOLMQVIST"
Signerade 2024-03-27 16:29:40 CET (+0100)

Bente (B2)
Skolflickaren 1&2
bente_transo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENTE TRANSÖ"
Signerade 2024-03-27 16:41:41 CET (+0100)

Ingemar (I)
Skolflickaren 1&2
Ingemar.Flora@svenskfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGEMAR FLORÅ"
Signerade 2024-03-27 13:52:57 CET (+0100)

Jens (J)
Skolflickaren 1&2
jens.gardesten@lnu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS GARDESTEN"
Signerade 2024-03-28 17:20:29 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513909280

Veronica (V)

Skolflickaren 1&2

majkenthorn2021@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Veronica Marie Thörn"

Signerade 2024-03-27 13:15:19 CET (+0100)

Franz (F)

E&Y

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Franz Robert Nicholaus Lindström"

Signerade 2024-04-07 08:11:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

