



Brf Skuruhäll i Nacka

Årsredovisning 2023



Välkommen till Årsredovisningen för brf Skuruhäll i Nacka

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehåll:

Att bo i en Bostadsrättsförening- vad innebär det

Kallelse och dagordning

Kort guide till läsning av årsredovisningen Sid 1

Förvaltningsberättelse Sid 2-6

Resultaträkning Sid 7

Balansräkning Sid 8-9

Kassaflödesanalys Sid 10

Noter Sid 11-16

Underskrifter Sid 17-18

Revisionsberättelse

Valberedningens förslag

Propositioner

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK)

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

En stor skillnad mellan att bo i en hyreslägenhet och i en bostadsrättslägenhet är att du i en bostadsrättsförening bor till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och avsättning till underhåll. Driftkostnader kan vi hjälpas åt att hålla nere, t.ex. genom att inte spola vatten i onödan och släcka efter oss i gemensamma utrymmen (olika förråd).

Det är viktigt att vi alla hjälps åt på städdagar och gör det som behövs för att trädgården ska vara fin och att det är ordning i våra gemensamma utrymmen. Du som inte har möjlighet att vara med på städdagen kan kontakta någon i Trädgårdsgruppen för att göra något på tid som passar dig. Det är också viktigt att se till att ytterdörrar till cykelförråd och tvättstuga går i lås efter oss för att förhindra stölder och att inte skräp eller cigarettfimpar slängs på marken.

I vår förening har vi valt att sköta trädgård, snöskottning och sandning själva. Det finns många andra uppgifter som enskilda gör som hjälper oss att hålla kostnaderna nere.

Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/ bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljs en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Ta vara på fördelarna med att bo i en bostadsrätt och din möjlighet att påverka ditt boende och få vetskap om hur föreningen sköts! Det kan du göra genom att anmäla dig till valberedningen att du är intresserad sitta i styrelsen, valberedning eller vara intern revisor. Du kan också vara med i någon "arbetsgrupp".

Tillsammans ska vi ta ansvar och sköta föreningen genom att vara aktiva efter förmåga, måna om våra gemensamma utrymmen och ha det bra.

Kallelse och dagordning till föreningsstämma i Brf Skuruhäll i Nacka 16 maj 2024 kl. 19.00 i Skurustugan.

Vi börjar 18.30 med att äta en enklare måltid tillsammans innan årets föreningsstämma börjar kl.19.00.

- § 1. Föreningsstämmans öppnande.
- § 2. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandes val av protokollförare.
- § 3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
- § 4. Val av en eller två justerare.
- § 5. Val av minst två rösträknare.
- § 6. Prövande om stämman blivit behörigen sammankallad.
- § 7. Godkännande av dagordning.
- § 8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
- § 9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enl. den fastställda balansräkningen.
- § 10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
- § 11. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna, revisorer och valberedning.
- § 12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
- § 13. Val av styrelse.
- § 14. Val av revisor/revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- § 15. Val av valberedning.
- § 16. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- § 17. Föreningsstämmans avslutande.

Efter föreningsstämman finns möjlighet till informell diskussion kring föreningens skötsel och framtid.

Välkomna och glöm inte att ta med årsredovisningen.

Styrelsen

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-20 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 240:3 I Nacka kommun	1964	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas BRF-försäkring via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 4 168 kvm. Byggnadernas totalyta är 4598 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Ebbe Hans Limshage	Ordförande
Annalena Forslund	Styrelseledamot
Ellen Engvall	Styrelseledamot
Malin Cederlund	Styrelseledamot
Märta Törnerud	Styrelseledamot
Olle Ekelund	Styrelseledamot

Valberedning

Rebecka Charan, Clementine Molin och Ellenor Engholm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening

Revisorer

Carl Johan Magnus Keysendal	Revisor
Clementine Kuin-Molin	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Radonmätning och ventilationsförbättringar
 - Stenläggning vid entré och lagning av slukhål
 - Ny vattenmätare

Planerade underhåll

- 2024**
- Renovering av hiss
 - Byte av torkskåp

Avtal med leverantörer

Stockholm Exergi
Telge Energi
Nacka Energi
Nacka Vatten & Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Under 2023 har en mängd aktiviteter ägt rum i föreningen.

- Vi slutförde OVK:n, den obligatoriska ventilationskontrollen. Detta är något man gör vart 3:e år och arbetet var en rest från 2022. Nästa OVK gör vi 2026.
- Vi utförde radonmätningar och förbättrade ventilationen i de utrymmen där radonvärdena var högre än gällande gränsvärden.
- Under vintern upptäcktes onormalt höga halter av legionella i våra vattenledningar. Detta medförde en akut insats med sanering av bakterier och löpande information till alla medlemmar. Lyckligtvis blev ingen sjuk och inga bakterier kunde påvisas efter saneringen.
- Dörröppnare installerades vid källaringången i 2:an.
- En ny tvättmaskin köptes in som ersättare till en maskin som gått sönder.
- Vi hade städdagar på våren och hösten, som vanligt trevliga. Vi arbetade på och umgicks kring grillen. Gården blev väldigt fin!
- Stenläggningen vid övre entrén till 2:an gjordes om och en grop i asfalten fylldes ut. Samtidigt drogs el till pergolan så att vi kan ha belysning mm vid festliga tillfällen.
- Under hösten skrevs avtal med Delagott Förvaltning, en ny fastighetsförvaltare efter att Nacka Drift & Skötsel sagts upp.
- Vi sökte och fick elstöd enligt gällande regler för bostadsrättsföreningar.
- Två nya laddstolpar för elbilar installerades. Dessutom enades vi om ett sätt att beräkna elkonsumtion för de bilar som har laddstolpar. Målsättningen var att man ska betala ett rättvist belopp beroende på sin egen elkonsumtion.
- Enligt instruktion från Nacka kommun fick vi byta vattenmätare i tvättstugan.
- På hösten beslutade vi att påbörja arbetet med värmeoptimering, en tjänst som erbjuds av Stockholm Exergi. 16 st dosor sattes upp i husen, 8 st i varje hus. Dessa mäter inomhustemperaturen och ska hjälpa oss att få överblick över värmenivåer och möjliggöra justeringar för bättre inomhusklimat och bättre ekonomi.

- Ekonomin granskades noga under hela året. Under 2023 ökade våra räntor markant. Dessutom aviserade Stockholm Exergi som förser oss med fjärrvärme att deras avgifter skulle höjas. Det beslutades att hissarna ska renoveras 2024. Slutligen ska våra största lån läggas om 2024 vilket kommer att medföra ökade räntekostnader för föreningen. Detta resulterade i ett beslut under hösten om en avgiftshöjning på 10% med start i februari 2024.

- Utöver detta så har styrelsen arbetat med rutiner och processer som underlättar framtida arbete. Hemsidan har uppdaterats löpande.

- Året avrundades med ett uppskattat glöggmingel på gården. Detta gör vi till en tradition!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering 500.000 kr

Tre lån lades om, beslut om rörlig ränta

Beslut om höjning av avgifter med 10% från 2024

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Ny fastighetskötare/förvaltare: Delagott Förvaltning AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 577	2 343	2 333	2 342
Resultat efter fin. poster	-81	-361	294	314
Soliditet (%)	44	44	43	43
Yttre fond	5 366	5 016	4 666	4 316
Taxeringsvärde	88 410	88 410	67 314	67 314
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	579	527	527	527
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	93,1	87,4	93,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 948	3 095	3 121	3 246
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 672	3 095	3 121	3 246
Sparande per kvm totalyta, kr	147	69	223	203
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	40	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	99	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	48	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	187	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	1,50	0,69	0,88
Räntekänslighet (%)	5,09	5,88	5,93	6,16

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

Det negativa resultatet täcks av avskrivningar och underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	604	-	-	604
Upplåtelseavgifter	3 512	-	-	3 512
Fond, yttre underhåll	5 016	-	350	5 366
Balanserat resultat	1 552	-361	-350	841
Årets resultat	-361	361	-81	-81
Eget kapital	10 322	0	-81	10 242

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	841
Årets resultat	-81
Totalt	760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350
Att från yttre fond i anspråk ta	-99
Balanseras i ny räkning	509
	760

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	2 577	2 343
Övriga rörelseintäkter	3	154	15
Summa rörelseintäkter		2 732	2 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 675	-1 638
Övriga externa kostnader	9	-107	-111
Personalkostnader	10	-139	-128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-658	-647
Summa rörelsekostnader		-2 578	-2 524
RÖRELSERESULTAT		153	-166
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-238	-195
Summa finansiella poster		-234	-195
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-81	-361
ÅRETS RESULTAT		-81	-361

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	21 709	22 302
Markanläggningar	13	118	125
Maskiner och inventarier	14	162	84
Pågående projekt		6	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 994	22 511
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	496	496
Summa finansiella anläggningstillgångar		496	496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 490	23 007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13	6
Övriga fordringar	16	437	599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	92	71
Summa kortfristiga fordringar		542	677
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		542	677
SUMMA TILLGÅNGAR		23 032	23 684

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 116	4 116
Fond för yttre underhåll		5 366	5 016
Summa bundet eget kapital		9 482	9 132
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		841	1 552
Årets resultat		-81	-361
Summa fritt eget kapital		760	1 191
SUMMA EGET KAPITAL		10 242	10 322
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	3 000	9 900
Summa långfristiga skulder		3 000	9 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 287	2 999
Leverantörsskulder		165	64
Skatteskulder		8	5
Övriga kortfristiga skulder		12	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	319	346
Summa kortfristiga skulder		9 790	3 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 032	23 684

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	153	-166
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	658	647
	811	481
Erhållen ränta	4	0
Erlagd ränta	-271	-156
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	544	326
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27	12
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73	85
Kassaflöde från den löpande verksamheten	590	422
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-142	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-142	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5	0
Amortering av lån	-616	-111
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-611	-111
ÅRETS KASSAFLÖDE	-163	311
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	597	286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	434	597

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skuruhäll i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 kabel-tv, vatten och värme.

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	1,22 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 414	2 195
Hysesintäkter, p-platser	130	122
Hysesintäkter, lokaler	28	23
Övriga intäkter	5	4
Summa	2 577	2 343

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Statligt bidrag	99	0
Elprisstöd	32	0
Övriga rörelseintäkter	23	15
Summa	154	15

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	74	75
Städning	96	59
Besiktning och service	16	59
Trädgårdsarbete	12	21
Övrigt	41	23
Summa	240	237

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	6	39
Tvättstuga	14	0
Dörrar och lås/porttele	0	36
Övriga gemensamma utrymmen	0	12
VA	80	297
Ventilation	58	0
Hissar	68	12
Fönster	4	0
Gård/markytor	9	0
Summa	239	396

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hissar	99	0
Summa	99	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	163	168
Uppvärmning	481	414
Vatten	223	198
Sophämtning	39	45
Summa	905	826

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75	67
Kabel-TV	25	24
Övrigt	2	0
Fastighetsskatt	90	87
Summa	192	178

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	47	48
Förbrukningsmaterial	7	8
Juridiska kostnader	0	4
Revisionsarvoden	4	4
Ekonomisk förvaltning	49	47
Summa	107	111

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	108	103
Sociala avgifter	31	24
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	139	128

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	238	195
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	238	195

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 688	29 688
Årets inköp	29	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 718	29 688
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 386	-6 765
Årets avskrivning	-623	-622
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 009	-7 386
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 709	22 302
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	236	236
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 642	48 642
Taxeringsvärde mark	39 768	39 768
Summa	88 410	88 410

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141	141
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141	141
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16	-9
Årets avskrivning	-7	-7
Utgående ackumulerad avskrivning	-24	-16
Utgående restvärde enligt plan	118	125

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116	116
Inköp	106	0
Utgående anskaffningsvärde	223	116
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32	-14
Avskrivningar	-28	-18
Utgående avskrivning	-61	-32
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162	84

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	496	496
Summa	496	496

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	2
Nabo Klientmedelskonto	431	422
Borgo	4	175
Summa	437	599

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	-11
Fastighetsskötsel	25	10
Städning	0	23
Försäkringspremier	26	23
Kabel-TV	6	6
Förvaltning	21	21
Summa	92	71

NOT 18, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-05-28	4,77 %	502	514
SEB	2024-09-28	4,57 %	890	910
SEB	2024-11-28	4,62 %	890	910
SEB	2024-12-28	0,93 %	3 900	3 900
SEB	2027-05-28	3,81 %	1 000	1 000
SEB	2025-12-28	0,75 %	1 000	1 000
SEB	2027-05-28	3,81 %	1 000	1 000
SEB	2024-11-28	0,89 %	3 000	3 000
SEB	2024-10-28	4,61 %	105	665
Summa			12 287	12 899
Varav kortfristig del			9 287	2 999

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 882 tkr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Städning	6	6
El	18	19
Uppvärmning	68	63
Utgiftsräntor	10	43
Förutbetalda avgifter/hyror	215	213
Summa	319	346

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 500	13 500

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Annalena Forslund
Styrelseledamot

Ellen Engvall
Styrelseledamot

Malin Cederlund
Styrelseledamot

Märta Törnerud
Styrelseledamot

Olle Ekelund
Styrelseledamot

Tomas Ebbe Hans Limshage
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carl Johan Magnus Keysendal
Revisor

Clementine Kuin-Molin
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 09:09

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.04.2024 14:02

DOCUMENT ID:

rkjwqNTx0

ENVELOPE ID:

S1b5D5E6x0-rkjwqNTx0

DOCUMENT NAME:

Brf Skuruhäll i Nacka, 714000-1350 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS LIMSHAGE limshage@icloud.com	Signed Authenticated	17.04.2024 14:25 17.04.2024 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/07) IP: 62.181.192.94
2. MALIN CEDERLUND malin.cederlund@live.com	Signed Authenticated	17.04.2024 17:10 17.04.2024 17:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/12) IP: 95.193.139.223
3. Olle Ekelund olle@ipx.se	Signed Authenticated	17.04.2024 17:33 17.04.2024 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/18) IP: 94.234.102.119
4. MÅRTA TÖRNERUD marta.tornerud@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 19:39 17.04.2024 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/12) IP: 90.235.91.239
5. ELLEN KARIN CHARLOTTA ENGVA LL ellen@ellenengvall.se	Signed Authenticated	18.04.2024 09:00 17.04.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/03) IP: 81.227.240.57
6. Ingrid Annalena Forslund forslundannalena@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 09:02 17.04.2024 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/02) IP: 83.226.147.27
7. Magnus Keysendal keysendal@hotmail.se	Signed Authenticated	18.04.2024 09:07 18.04.2024 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/29) IP: 83.226.128.141
8. CLEMENTINE KUIN-MOLIN clementine.molin@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 09:09 18.04.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/13) IP: 83.226.137.221

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Undertecknade som är internrevisorer i Brf Skuruhäll i Nacka (714000-1350) lämnar härmed följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Vi har kontrollerat fakturor och utlägg löpande under 2023. Kontrollen har bestått av vad fakturor/utlägg avser samt att en korrekt attestering har gjorts.

Vi har även tagit del av styrelsens protokoll och att dessa är justerade av utsedd justerare. I vår granskning har det inte framkommit några brister eller felaktigheter.

Vi har varit med på möten med delar av styrelsen för att gå igenom nästa års budget och hanterat elavräkning för parkeringsplatser med elbilsladdare.

De i årsredovisningen redovisade resultat- och balansräkningarna gällande verksamhetsåret 2023 överensstämmer med granskad bokföring.

Då revisionen inte ger anledning till någon anmärkning föreslås att följande tillstyrkes:

- Resultat- och balansräkningen fastställs
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023

Nacka 2024-04-06



Magnus Keysendal



Clementine Kuin Molin

Valberedningens förslag gällande arvoden till styrelsemedlemmar, revisorer och valberedningen.

Valberedningens förslag är att arvodet förblir oförändrat för styrelsen om två PBB á 57 300 kr att fördela inom styrelsen.

Arvoden för två internrevisorer föreslås också oförändrat till 2 000 kr vardera samt till 1 000 kr vardera för valberedningens tre medlemmar.

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer 2024/25

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer vid Brf Skuruhälls ordinarie föreningsstämma

Valberedningen startade sitt arbete för året i januari. Den 15 februari deltog vi i ett styrelsemöte med syfte att vidare undersöka de exakta behoven för kommande verksamhetsår. Vi pratade även med nuvarande styrelseledamöter för att undersöka vilket intresse det finns att fortsätta arbeta med sina förtroendeuppdrag.

I februari satte vi upp anslag på våra anslagstavlor för att uppmana föreningens medlemmar att lämna in namnförslag på kandidater till styrelsen. I år fick vi inte in några nomineringar eller intresseanmälningar.

Antal styrelseledamöter

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 styrelseledamöter med högst 4 suppleanter. Valberedningens förslag i år består av 6 ledamöter och 0 suppleanter.

Följande ledamot med 1 år kvar av mandatperioden lämnar styrelsen pga flytt:

Malin Cederlund

Omval av ledamöter för en period av ett år:

Ellen Engvall

Anna-Lena Forslund

Tomas Limshage (ordförande)

Märta Törnerud

Omval av ledamot för en period av två år:

Olle Ekelund

Nyval av ledamot för en period av två år:

Jenny Lindberg

Val av revisor för en period av ett år:

Ordinarie Magnus Keysendal

Ordinarie Clementine Molin

Val av valberedning för en period av ett år:

Rebecka Charan

Ellenor Engholm

Clementine Molin

Nacka, 2024-04-15

Ellenor Engholm, Clementine Molin och Rebecka Charan (sammankallande)

Proposition 1 från styrelsen för Brf Skuruhäll i Nacka

Stadgeändringar kräver två av varandra efterföljande stämmobeslut, detta är den andra.

Bakgrund

Denna proposition syftar till att klargöra vilket ansvar föreningen respektive medlemmen har när balkong glasats in och att det tydligt ska framgå i stadgarna. Ett tillägg behöver göras.

Det är många medlemmar som låtit glasa in sina balkonger. För att en balkong ska glasas in måste styrelsen ge sitt godkännande och bygganmälan skickas in till kommunen. Det ska vara samma typ av inglasning som på andra balkonger så att husen behåller ett enhetligt utseende.

Föreningen ansvarar för den fasta balkongkonstruktionen, men det bör framgå att medlemmar i förekommande fall ansvarar för inglasningen och för underhållet.

Förslag till ändring i stadgarna (ny text i fet stil)

Styrelsen vill enbart ändra nedanstående. I övrigt är paragraf 18 som tidigare.

§18 Bostadsrättshavarens ansvar

Punkt 6: glas och fönster i dörrar och i förekommande isolerglaskassett **samt väggpartier och glas på inglasad balkong. Bostadsrättsägaren har underhållsansvar för inglasad balkong samt ansvarar för eventuella kostnader för att montera ner en inglasning när föreningen behöver utföra underhåll.**

Styrelsen föreslår att stämman godkänner dessa tillägg till stadgarna den 16 maj 2024.

Proposition 2 från styrelsen för Brf Skuruhäll i Nacka

Stadgeändringar kräver två av varandra efterföljande stämmobeslut, detta är den andra.

Bakgrund

Samma som proposition 1.

Förslag till ändring i stadgarna (ny text i fet stil)

Styrelsen vill enbart ändra nedanstående. I övrigt är paragraf 20 som tidigare.

Vidare föreslås tillägg avseende godkännande av inglasning:

§20 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten, **tex inglasning av balkong.**

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

Styrelsen föreslår att stämman godkänner dessa tillägg till stadgarna den 16 maj 2024.

