



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skutvikshagen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-18.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Riggen 1	2015	Vaxholm
Vaxön 1:100	2016	Vaxholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Leif Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2018 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 101 bostadsrätter om totalt 8 225 kvm. Byggnadernas totalyta är 8313 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Sahlin	Ordförande
Claes Ove Dahlborn	Styrelseledamot
Jessica Riddersholm	Styrelseledamot
Mikael Henricsson	Styrelseledamot
Nils Conny Lundin	Styrelseledamot
Roland Bertil Langebäck	Suppleant
Tore Bertil Nilsson	Suppleant

Valberedning

Sven Waher, Pia Krantz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Frida Lundgren Auktoriserd revisor Kpmg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-23. Redovisning av styrelsens uppdrag att utreda förutsättningarna för att installera solpaneler i syfte att minska föreningens elkostnader samt beslut om föreslagen upphandling av solpanelsentreprenad.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen bytt försäkringsbolag från Protector till Folksam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt i balans. Dock har resultatet påverkats av utbyggnad av laddstolpar. Kostnaden var 538 tkr, vi fick bidrag från Naturvårdsverket med 147.793 kronor så nettot som vi direktavskriver blev 390.207 kronor.

Vi drabbades av att det snöade in på samtliga 7 vindar, åtgärdades akut av Sprutab med en kostnad på 295 tkr. Vi driver en process mot SMÅA då vi anser detta är ett byggfel.

Nytt bolån på 1200 tkr togs i maj för att stärka kassan pga dessa utgifter.

I november tog vi nytt bolån på 2100 tkr som ska finansiera vår beslutade installation av solpaneler våren 2024.

Vi har ansökt och erhållit Elstöd med 226.297 kronor.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt serviceleverantör för hissarna från Otis till Hissgruppen.

Föreningen har tecknat ett elsäkerhetsavtal med Driftia.

Föreningen har omförhandlat avtal med Crafttech gällande trädgårdsskötsel

Övriga uppgifter

5-årsbesiktning.

Under året genomfördes en 5-års besiktning av fastigheten, där ett antal konstruktionsfel noterades av besiktningsmännen. Vi ligger nu i förhandling med totalentreprenören SMÅA för att dessa fel ska åtgärdas inom byggarantin. SMÅA har hitintills nekat ansvar för dessa fel. Styrelsen har nu tagit in juridisk rådgivning hur vi kan komma vidare i ärendet.

Fastigheten

Våra fastigheter förvaltas idag av Driftia Förvaltning AB där vi har en fastighetsskötare som ronderar en gång i veckan.

Under året har vi bytt ut samtliga batterier till rökluckor och nödljus.

Bytt samtliga lysrörsarmaturer i gemensamma utrymmen till led. (95 st.).

Vi har genomfört en stamspolning av samtliga lägenheter.

Takvärmekontroll har utförts inför vintern.

Vi har haft ett årligt underhåll på brandskyddsmaterial utan anmärkning.

Det har gjorts en SBA (systematisk brandskydds arbete) vilket utföres 4 ggr./år

Vi har åtgärdat problemet med snö på våra vindar. Kontakt togs med SMÅA och med en besiktningsman från Sprutab. För att förhindra större skador, beslöt styrelsen att åtgärda detta snarast.

Vi har byggnadstekniskt sett till att detta problem inte upprepas. Tyvärr pågår processen av ansvarsfrågan fortfarande med SMÅA.

Vi har haft en 5-årsbesiktning med hjälp av en konsult gjort en skrivelse till SMÅA angående de punkter som inte är åtgärdade.

Hissar.

I samband med byte av hisserviceleverantör har vi servat och besiktat samtliga hissar.

Städning.

Trappstädning sköts av en lokal entreprenör (Löfbergs Service).

Utemiljö och planteringar

Löpande skötsel och underhåll av gröna ytor och planteringar sköts av Crafttech. De har ansvar för underhåll och ogräsbekämpning av de plattsatta ytorna. Under året som gått har arbetet löpt på bra och de har skött sitt uppdrag klanderfritt. Den vissna rönnen vid G-huset har tagits bort och nytt friskt träd har planterats (Rödrönn).

Styrelsen har under året meddelat flertalet leverantörer om avtalsändring. Så även med Crafttech. Vi har tillsammans med dem sett över de olika momenten och behovsanpassat dem. Detta har medfört lägre arvode, vilket gynnar föreningens kassa. Som tidigare har vi medlemmar ansvar för vår- och höststädning.

Vi för vi diskussioner med kommunen gällande framkomligheten på stigen ned till bryggorna. Gångstigen ägs av kommunen, så vi får hoppas att de inser behovet och att de tar sitt ansvar.

Snöröjning

Detta arbete utförs av T.I.A (Trädgårds- och Idrottsanläggningar i Vaxholm). De har snabbt varit på plats när det funnits behov.

Tvättstugorna

Maskinparken i våra tvättstugor har fungerat på ett tillfredställande sätt. I maj 2023 gjordes en totalöversyn på samtliga maskiner av Miele.

Parkeringsområdet

Styrelsen har under maj låtit bygga om 16 parkeringsplatser till nya elbilsladdplatser. Finansieringsbidrag för utbyggnaden har erhållits från Naturvårdsverket. Nu har föreningen sammanlagt 20 mätbara laddplatser, där medlemmen faktureras per månad, för den faktiska förbrukningen. Föreningen har 14 stycken laddplatser för elhybrid. Vi har under 2023 haft cirka 12 stycken gästparkeringsplatser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 640 144	6 624 737	6 579 659	6 483 710
Resultat efter fin. poster	-3 682 896	-2 307 938	-1 714 664	-1 587 337
Soliditet (%)	82	83	82	82
Yttre fond	1 715 210	1 431 960	1 066 210	740 250
Taxeringsvärde	306 331 000	306 331 000	228 000 000	228 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	747	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 044	9 727	10 003	10 086
Skuldsättning per kvm totalyta	9 938	9 624	10 003	10 086
Sparande per kvm totalyta	104	166	228	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	68	75	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	102	94	97	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	85	82	68	62
Energikostnad per kvm totalyta	271	244	241	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,93	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,45	-	-	-

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 el (totalt 381 913 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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. Det negativa resultatet beror på direktavskrivning gällande laddstolparna, samt extraordinära kostnader för oförutsedda händelser.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	246 750 000	-	-	246 750 000
Upplåtelseavgifter	143 150 000	-	-	143 150 000
Fond, yttre underhåll	1 431 960	-86875	370 125	1 715 210
Balanserat resultat	-6 320 810	-2 221 063	-370 125	-8 911 998
Årets resultat	-2 307 938	2 307 938	-3 682 896	-3 682 896
Eget kapital	382 703 212	0	-3 682 896	379 020 316

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 541 873
Årets resultat	-3 682 896
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-370 125
Totalt	-12 594 894

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	945 218
Balanseras i ny räkning	-11 649 676

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	6 640 144	6 624 737
Övriga rörelseintäkter	3	382 581	32 576
Summa rörelseintäkter		7 022 724	6 657 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 898 435	-3 583 218
Övriga externa kostnader	9	-545 903	-493 272
Personalkostnader	10	-123 142	-113 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 598 500	-3 598 500
Summa rörelsekostnader		-9 165 980	-7 788 668
RÖRELSERESULTAT		-2 143 255	-1 131 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 788	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 572 428	-1 176 613
Summa finansiella poster		-1 539 640	-1 176 584
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 682 896	-2 307 938
ÅRETS RESULTAT		-3 682 896	-2 307 938

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	458 988 208	462 586 708
Summa materiella anläggningstillgångar		458 988 208	462 586 708
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		458 988 208	462 586 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	40 029
Övriga fordringar	13	3 326 355	823 824
Summa kortfristiga fordringar		3 326 355	863 853
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 326 355	863 853
SUMMA TILLGÅNGAR		462 314 564	463 450 561

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		389 900 000	389 900 000
Fond för yttre underhåll		1 715 210	1 431 960
Summa bundet eget kapital		391 615 210	391 331 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 911 998	-6 320 810
Årets resultat		-3 682 896	-2 307 938
Summa fritt eget kapital		-12 594 894	-8 628 748
SUMMA EGET KAPITAL		379 020 317	382 703 212
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	59 730 908	79 316 108
Summa långfristiga skulder		59 730 908	79 316 108
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	22 880 400	685 200
Leverantörsskulder		140 131	164 621
Skatteskulder		6 620	3 310
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	536 190	578 110
Summa kortfristiga skulder		23 563 339	1 431 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		462 314 564	463 450 561

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 143 255	-1 131 354
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 598 500	3 598 500
	1 455 245	2 467 146
Erhållen ränta	32 788	29
Erlagd ränta	-1 572 428	-1 176 613
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-84 395	1 290 562
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 837	-6 990
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 102	-124 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-119 660	1 159 386
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 300 000	57 100
Amortering av lån	-690 000	-2 742 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 610 000	-2 685 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 490 340	-1 525 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	778 781	2 304 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 269 120	778 781

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skutvikshagen 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och el.

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 - 10 %
---------	----------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	5 478 900	5 471 299
Hysesintäkter p-plats	371 100	397 160
Hysesintäkter förråd	44 100	43 500
Bredband	279 972	279 510
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 200	0
El	22 400	0
El, moms	359 513	367 238
Elintäkter laddstolpe moms	38 631	0
Parkering	-200	0
Övernattnings-/gästlägenhet	35 900	46 200
Pantsättningsavgift	3 150	19 803
Överlåtelseavgift	7 878	0
Öres- och kronutjämning	-0	27
Summa	6 640 144	6 624 737

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Hyses-/avgiftsbortfall övr objekt	750	0
Fakturerade kostnader	0	-29 900
Elstöd	226 297	0
Övriga erhållna bidrag	147 793	0
Övriga intäkter	7 741	3 100
Försäkringsersättning	0	59 376
Summa	382 581	32 576

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	160 265	141 613
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 783	5 340
Fastighetsskötsel gård enl avtal	154 603	87 281
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	72 673
Städning enligt avtal	154 336	149 786
Hissbesiktning	20 210	9 713
Brandskydd	49 450	36 765
Gemensamma utrymmen	9 594	77 979
Sophantering	0	29 250
Snöröjning/sandning	122 415	125 594
Serviceavtal	95 863	91 913
Mattvätt/Hyrmattor	25 294	22 885
Förbrukningsmaterial	54 310	4 652
Summa	852 123	855 444

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	54 536	3 754
Huskropp utvändigt	0	7 346
Installationer	35 206	0
Bostadsrättslägenheter	2 544	0
Tvättstuga	21 249	20 619
Trapphus/port/entr	97 066	42 288
Dörrar och lås/porttele	7 765	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	294
VVS	146 987	13 979
Värmeanläggning/undercentral	0	9 572
Ventilation	22 018	4 525
Elinstallationer	56 225	11 526
Tele/TV/bredband/porttelefon	23 746	8 997
Hissar	7 821	2 444
Tak	13 749	0
Vattenskada	0	36 232
Skador/klotter/skadegörelse	0	17 380
Summa	488 910	178 955

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	296 860	0
Tvättstuga	5 297	0
Elinstallationer	633 952	86 875
Hiss	9 109	0
Summa	945 218	86 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	694 994	568 767
Uppvärmning	849 807	783 998
Vatten	710 371	679 248
Sophämtning/renhållning	207 488	252 411
Summa	2 462 660	2 284 423

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	146 213	174 211
Fastighetsskatt	3 310	3 310
Summa	149 523	177 521

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Tele- och datakommunikation	296 400	313 564
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	19 875
Styrelseomkostnader	272	432
Fritids och trivselkostnader	1 355	0
Föreningskostnader	4 075	11 135
Förvaltningsarvode enl avtal	107 186	103 601
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Administration	12 367	36 060
Konsultkostnader	67 747	0
Bostadsrätterna Sverige	7 880	7 880
Övriga externa kostnader avdragsgillt	376	0
Summa	545 903	493 272

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	18 142	17 078
Summa	123 142	113 678

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 572 374	1 172 915
Dröjsmålsränta	54	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3 380
Övriga räntekostnader	0	318
Summa	1 572 428	1 176 613

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	476 965 000	476 965 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	476 965 000	476 965 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 378 292	-10 779 792
Årets avskrivning	-3 598 500	-3 598 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 976 792	-14 378 292
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	458 988 208	462 586 708
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>117 700 000</i>	<i>117 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	230 331 000	230 331 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
Summa	306 331 000	306 331 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	49 914	71
Momsavräkning	7 321	44 972
Klientmedel	0	778 781
Transaktionskonto	3 269 120	0
Summa	3 326 355	823 824

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	1,84 %	18 541 108	19 226 308
Handelsbanken	2024-12-01	1,08 %	21 000 000	21 000 000
Handelsbanken	2025-12-01	0,92 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2030-09-30	3,90 %	19 775 000	19 775 000
Handelsbanken	2024-02-29	4,90 %	1 195 200	-
Stadshypotek	2033-12-01	4,07 %	2 100 000	-
Summa			82 611 308	80 001 308
Varav kortfristig del			22 880 400	685 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 185 308 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	15 252	0
Förutbet hyror/avgifter	520 938	578 110
Summa	536 190	578 110

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	87 100 000	87 100 000

Underskrifter

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

Vaxholm

Claes Ove Dahlborn
Styrelseledamot

Jessica Riddersholm
Styrelseledamot

Mikael Henricsson
Styrelseledamot

Nils Conny Lundin
Styrelseledamot

Peter Sahlin
Ordförande

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

KPMG AB
Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skutvikshagen , org. nr 769629-5372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skutvikshagen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skutvikshagen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor