



Årsredovisning 2022



Brf Skimmeln 8

Org nr 716409-9520

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Året har präglats av ett oroligt omvärldsläge, stigande räntor och hög inflation. Särskilt energikrisen har för föreningen inneburit höga elkostnader.

Föreningen anordnade i vanlig ordning två städdagar under året. Under hösten vidtogs åtgärder för att säkerställa en jämn värmefördelning i fastigheten. Element installerades i källaren, värmepumpen kompletterades med en avgasare och samtliga element i fastigheten injusterades. Det har också vidtagits åtgärder vad gäller brandskyddet i fastigheten. Föreningen har tecknat brandskyddsavtal, bytt ut brandsläckare och tätat brandceller.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Skimmeln 8 byggdes år 1947 och förvärvades av föreningen år 1988. Fastigheten är belägen i Mariehäll inom Stockholms stad, med adress Bällstavägen 49-51. Marken innehas med äganderätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter, varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Fiber finns indraget och obligatorisk avgift tillkommer utöver årsavgiften.

Byggnaden har trefas el och uppvärms med bergvärme samt olja.

Fastighetens totala yta uppgår till 2 140 kvm, vilka fördelar sig på 952 kvm bostäder, 169 kvm lokaler och 808 kvm mark som föreningen äger.

Lägenhetsfördelningen av de 24 st lägenheterna är som följer:

1 rok	1,5 rok	2 rok
18 st	2 st	4 st

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 11 st parkeringsplatser.

Lokaler

Föreningen förfogar över fyra gemensamma lokaler; tvättstuga, cykelförråd, uthus samt bastu.

Gemensamhetsanläggningar

På fastighetens bakgård finns en stenbelagd uteplats med pergola, trädgårdsmöbler, pallkragar och grill.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB. Den tekniska förvaltningen sköts av SBC förvaltning.

Genomförda åtgärder under året

Under hösten installerades element i källaren, värmepumpen kompletterades med en avgasare och samtliga element i fastigheten injusterades. Det drogs samtidigt varmvatten till tvättmaskinen i tvättstugan. Samtliga brandsläckare har bytts ut och brandceller har tätats.

Planerade åtgärder / underhåll

Inga planerade åtgärder finns för tillfället.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2000	Byte av fönster
2000	Stammar bytta upp till källarnivå
2000	Säkerhetsdörrar installerade i samtliga lägenheter
2005	Renovering av tvättstuga
2006	Avloppsstammar spolade, urfrästa och filmade med gott resultat
2007	Gjutning av nya trappor
2007	Omdränering av fastigheten
2007	Bergvärme installerad
2008	Nya balkonger installerade
2009	Ny plattsättning av gångar och uteplats
2011	Fiber indraget till samtliga lägenheter
2015	Backventil till dagvatten installerad
2015	Gjutning av trappa till verksamhetslokal
2015	El-stamsbyte i trappuppgångar och källarutrymmen samt omtrådning i lägenheter
2016	Stambyte badrum i 6 st lägenheter
2017	Fönster har skrapats och målats, trapphuset har målats
2017	Nya tvättmaskiner och en torktumlare har installerat
2019	Stambyte (vatten, avlopp)
2019	Nya radiatorer i hela fastigheten
2019	Ett nytt torkskåp har köpts in
2020	Nya element i lokal (Glasmästeri)
2021	Ny bergvärmepump
2022	Element i källaren
2022	Avgasare till bergvärmepumpen

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1988-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-04.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Sofia Palmberg	Ledamot, ordförande	Invald 2022
Johanna Enström Jalonon	Ledamot	Invald 2022
Nicolai Sundblad	Ledamot	Invald 2022
Eva Norman	Ledamot	Invald 2019
Fredrika Anger	Ledamot	Invald 2022

Revisorer

Petra Pfeiff Internrevisor, ordinarie

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 5 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2022-05-24.

Andrahandsuthyrning

3 andrahandsuthyrning har beviljats under året. Per den 19 april 2023 har vi 5 andrahandsuthyrningar totalt.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att följa lagen och vid beaktningsvärda skäl bevilja andrahandsuthyrning under tidsbegränsning. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand är nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning.

Förhöjd årsavgift vid andrahandsuthyrning i enlighet med lagstiftning och stadgar är 10% av prisbasbelopp.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Enligt föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder finansieras genom att medlemmarna betalar årsavgift till föreningen. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Finansiering och underhåll

Föreningen planerar så att ekonomin skall generera ett "underhållsöverskott" varje år, se information om årets underhållsöverskott i nyckeltalen samt i not till årets resultat. Underhållsöverskotten sparas för att klara framtida underhåll eller för att användas till årets underhåll. De sparade överskotten kan sparas på bankkonto eller användas för att amortera på lånen i avvaktan på att pengarna behövs till underhåll.

Föreningen sparas för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 65 % av taxeringsvärdet vid tidpunkten. För årets belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar och dels vid ökning av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 21 208 000 kr, varav markvärde 9 205 000 kr och byggnaderna 12 003 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av Skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Styrelsen för BRF SKIMMELN 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i BROMMA.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningen har 24 medlemslägenheter och därmed röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 29 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser med tillträde skett och 5 medlemmar har därav utträtt och 7 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 31 medlemmar.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 037	965	925	774	806
Resultat efter fin. poster (tkr)	-369	-121	-64	-8 540	-492
Soliditet (%)	-171	-146	-137	-137	36
Årsavgift snitt / kvm bostadsrättsyta (kr)	729	634	634	515	515
Lokalhyror snitt / kvm lokalyta (kr)	1 357	1 338	1 338	1 153	1 328
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	11 930	12 224	12 224	12 224	2 980
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	54	62	62	62	17
Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta	-133	102	196	-53	140
Underhållsöverskott (tkr)	-149	114	220	-60	158
Totala underhållsreserver (tkr)	0	-7 009	-7 032	-7 307	1 207

Byggnadens totala yta uppgår till 1 121 kvm, varav 952 kvm bostäder och 169 kvm lokaler

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lokalhyra kr/kvm

Föreningens totala lokalhyror dividerat med lokalyta.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 251	49	113	-10 333	-121	-7 041
Disposition av föregående års resultat:			56	-178	121	0
Årets resultat	3 251	49	169	-10 511	-369	-7 409

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 511 305
årets förlust	-368 617
	-10 879 922

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	63 624
--	--------

Nyttjas från fond för yttre underhåll	-75 032
---------------------------------------	---------

i ny räkning överföres	-10 868 514
------------------------	-------------

	-10 879 922
--	--------------------

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 036 816	965 392
Övriga rörelseintäkter		28 910	27 390
Summa rörelseintäkter	1	1 065 726	992 782
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-849 250	-611 799
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-197 071	-140 104
Styrelsearvoden	7	-32 563	-27 861
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-144 096	-144 096
Summa rörelsekostnader		-1 222 980	-923 860
Rörelseresultat		-157 254	68 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter		13	0
Räntekostnader		-211 376	-190 377
Summa finansiella poster		-211 363	-190 377
Resultat efter finansiella poster		-368 617	-121 455
Årets resultat	8	-368 617	-121 455

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 899 871	4 037 236
Inventarier, verktyg och installationer	10	67 314	74 045
Summa materiella anläggningstillgångar		3 967 185	4 111 281
Summa anläggningstillgångar		3 967 185	4 111 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		32 850	7 050
Övriga kortfristiga fordringar	11	265 529	20 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 852	37 377
Summa kortfristiga fordringar		358 231	65 358
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 383	647 385
Summa omsättningstillgångar		363 614	712 743
SUMMA TILLGÅNGAR		4 330 799	4 824 024

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 300 970	3 300 970
Fond för yttre underhåll		169 488	112 992
Summa bundet eget kapital		3 470 458	3 413 962
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 511 305	-10 333 354
Årets resultat		-368 617	-121 455
Summa fritt eget kapital		-10 879 922	-10 454 809
Summa eget kapital		-7 409 464	-7 040 847
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 480 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 877 500	11 637 500
Leverantörsskulder		76 335	89 522
Skatteskulder		1 474	0
Övriga skulder		6 475	6 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298 479	131 099
Summa kortfristiga skulder		7 260 263	11 864 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 330 799	4 824 024

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (67 år)	1,5 %
Fastighetsförbättringar (15-67 år)	1,5-6,7 %
Inventarier, verktyg och installationer (5-20 år)	5-20 %

Not 1 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter	693 914	603 403
Hysesintäkter lokaler	220 640	217 888
Hyror P-plats	58 823	75 000
Deb fastighetsskatt	8 708	8 449
Bredband	28 800	28 800
Pantförskrivningsavgift (motsvaras av kostnader)	12 244	14 986
Avgift andrahandsupplåtelse	13 378	16 674
Övriga fakturerade kostnader	350	200
Övriga intäkter	28 869	27 381
	1 065 726	992 781

Not 2 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Fastighetsskötsel	191 372	45 562
Städning grundavtal	20 640	28 480
Skötsel gård	6 832	12 380
Myndighetskrav	25 463	14 288
Serviceavtal	1 294	5 175
Sotning/rensn av kanaler plan	0	2 225
Övriga fastighetsskötsel	0	1 405
	245 601	109 515

Not 3 Reparationer

	2022	2021
Reparationer övrigt	3 198	0
Reparation tvättstuga	8 063	0
Nycklar o lås	2 418	2 986
Reparation VA	6 346	15 959
Reparation värme	2 751	21 557
Reparation portar	2 988	0
	25 764	40 502

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll	28 000	-224 219
Underhåll värme	39 429	315 689
Underhåll av gem utryme	7 603	0
	75 032	91 470

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	276 605	168 196
Värme hushåll	29 166	13 330
Vattenkostnader	58 803	55 474
Sophantering	26 462	18 098
Fastighetsförsäkring	29 358	35 954
Kommunikation	29 924	29 924
Kommunal fastighetsavgift	52 536	49 336
	502 854	370 312

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Ek förvaltning	58 456	47 684
Tekn. förvaltning	70 441	63 876
Bankkostnader	3 413	3 612
Juridisk konsultation	40 687	0
Medlem/föreningsavg	4 800	4 760
Postbefordran	650	0
Hantering överåtelse o pant	9 105	14 986
Förbrukningsinventarier och material	7 451	4 486
Övriga förvaltningskostnader	2 067	700
	197 070	140 104

Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2022	2021
Styrelsearvode	22 778	19 200
Revisionsarvode intern revisor	2 000	2 000
Sociala avgifter på arvoden	7 785	6 661
	32 563	27 861

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2022	2021
Årets resultat	-368 617	-121 455
Justering för avskrivningskostnader	144 096	144 096
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	75 032	91 470
Underhållsöverskott	-149 489	114 111

Byggnadsytan är 1 121 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om -133 (102 kr/kvm (196 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 153 882	6 153 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	6 153 882	6 153 882
Ingående avskrivningar byggnad	-3 151 347	-3 013 981
Årets avskrivningar byggnad	-137 364	-137 365
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-3 288 711	-3 151 346
Ingående anskaffningsvärden mark	1 034 700	1 034 700
Utgående anskaffningsvärden mark	1 034 700	1 034 700
Utgående redovisat värde	3 899 871	4 037 236
Taxeringsvärden byggnader	12 003 000	9 861 000
Taxeringsvärden mark	9 205 000	8 971 000
	21 208 000	18 832 000
Bokfört värde byggnader	2 865 171	3 002 536
Bokfört värde mark	1 034 700	1 034 700
	3 899 871	4 037 236

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 605	205 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 605	205 605
Ingående avskrivningar	-131 560	-124 829
Årets avskrivningar	-6 731	-6 731
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 291	-131 560
Utgående redovisat värde	67 314	74 045

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel på skattekonto	11 649	19 205
Klientmedelskonto på Fastum	253 880	0
	265 529	19 205

Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,72	2023-02-17	400 000	400 000
Stadshypotek	1,36	2025-01-30	3 970 000	4 000 000
Stadshypotek	1,74	2027-03-01	550 000	800 000
Stadshypotek	3,76	2023-03-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,57	2023-01-19	2 437 500	2 437 500
			11 357 500	11 637 500
Kortfristig del av långfristig skuld			6 877 500	11 637 500

Belåningen är långsiktig men enligt regelverket måste alla lån med slutbetalningsdag kommande år klassificeras som kortfristigt.

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 637 500	11 637 500
	11 637 500	11 637 500

Bromma

Sofia Palmberg
Ordförande

Johanna Enström Jalonen

Nicolai Sundblad

Eva Norman

Fredrika Anger

Min revisionsberättelse har lämnats

Petra Pfeiff
Revisor