

Årsredovisning för

Brf Skonaren, Nyköping

769612-8698

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skonaren, Nyköping, 769612-8698 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen har sitt säte i Nyköping och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Föreningens egendom omfattar Skonaren 1 i Nyköpings kommun med adress Kaptensgatan 5. Föreningens mark innehåller med äganderätt. Huset färdigställdes 2006 och innehåller 18 bostäder om 1 780 m² samt 18 parkeringsplatser. Fastighetens areal uppgår till 750 m². Taxeringsvärdet uppgår till 32 200 000 kronor varav byggnadsvärdet utgör 26 000 000 kronor.

Lägenhetsfördelning

3 rum och kök: 10 stycken
4 rum och kök: 8 stycken

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrätthavare, vilken dock inte ersätter hemförsäkring.

Styrelsesammansättning

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ordförande

Per Sundqvist

Ordinarie ledamöter

Pernilla Cronerud
Pia Jansson

Ersättare

Ulrica Örtengren
Joakim Söderberg

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Under året har styrelsen hållit fyra stycken protokollförda sammanträden, samt en ordinarie föreningsstämma.

Revisor

Stämman har valt Christian Kromnér, auktoriserad revisor från Revise för räkenskapsåret 2024

Valberedning

Erik Granhagen
Pierre Tolf

Medlemsinformation

Vid årets utgång var medlemsantalet 26 stycken fördelat på 18 stycken lägenheter. Det har inte skett någon lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Information om föreningen har förmedlats till medlemmarna bl a genom nio Skonar Nytt under året.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har under året utförts av föreningens medlemmar vilket innebär egna insatser för städning och allmän tillsyn av soprum och övriga gemensamma utrymmen.
Städning av trapphus har utförts av Hemfrid AB och snöröjning av MR Sörmland.
Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 15 procent från och med januari 2024.
Föreningen har en underhållsplan som visar fastighetens underhållsbehov fram till 2040.
Under 2024 har rivning och återuppbyggnad av plank vid uteplatserna utförts.
I augusti besprutades den norra fasaden mot algbevuxning med ett biologiskt medel vilket effektivt har brutit ned algerna.

Under 2025 planeras att bespruta hela fasaden för att förebygga ytterligare algbevuxning och 2026 planeras stamspolning av avloppet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 442 489	1 254 222	1 083 895	1 034 197	1 032 996
Resultat efter finansiella poster	127 964	20 602	-132 053	41 621	72 287
Resultat i % av nettoomsättningen	8,9	1,6	-12,2	-	-
Soliditet, %	57,8	57,6	57,3	57,4	57,2
Årsavg. andel i % av totala intäkter	97	92	96	-	-
Balansomslutning	41 769 601	41 746 522	41 863 919	42 060 144	42 103 060
Räntekänslighet	12,6	14,6	16,9	-	-

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	772	671	584	580	580
Skuldsättning	9 759	9 820	9 881	9 942	10 003
Skuldsättning uppl. med bostadsrätt	9 759	9 820	9 881	9 942	10 003
Sparande	238	104	104	-	-
Energikostnad	143	153	147	-	-
Elkostnad per kvm		-	108	81	68
Vattenkostnad per kvm		-	39	40	37

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Årsavgift andel i % av totala intäkter	Årsavgifternas procentuella andel av de totala intäkterna under året
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Räntekänslighet	Den procentuella ökningen av årsavgifterna som krävs för att täcka en ränteökning med en procentenhet

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Skuldsättning	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total area i kvadratmeter
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Sparande	

Energikostnad
Elkostnad*

Vattenkostnad*

Det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort fördelat på kvadratmeter

Vatten-, Värme och El-kostnad fördelat på totalyta
Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Summan av vattenkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

* Ersätts av energikostnad

Eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	22 850 000	420 012	738 099	20 602
Resultatdisp enligt stämmobeslut			20 602	-20 602
Fonddisp enl stämmobeslut		78 000	-78 000	
Årets resultat				127 964
Belopp vid årets slut	22 850 000	498 012	680 701	127 964

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att disponera resultatet enligt nedan:	
Balanserat resultat	680 701
Årets resultat	127 964
Totalt	808 665
Disponeras enligt nedan:	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna (minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde)	78 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-67 385
Balanseras i ny räkning	741 280
Summa	751 895

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 442 489	1 254 222
Övriga rörelseintäkter		886	44 871
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 443 375	1 299 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-530 189	-561 164
Planerat underhåll		-67 385	-
Personalkostnader	3	-18 179	-15 909
Avskrivningar		-228 144	-228 144
Summa rörelsekostnader		-843 897	-805 217
Rörelseresultat		599 478	493 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 230	4 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 744	-477 474
Summa finansiella poster		-471 514	-473 274
Resultat efter finansiella poster		127 964	20 602
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		127 964	20 602
Årets resultat		127 964	20 602

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	40 485 257	40 709 187
Inventarier, verktyg och installationer	5	74 678	78 892
Summa materiella anläggningstillgångar		40 559 935	40 788 079
Summa anläggningstillgångar		40 559 935	40 788 079
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		31 673	2 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 958	29 726
Summa kortfristiga fordringar		48 631	32 390
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	1 161 035	926 053
Summa kassa och bank		1 161 035	926 053
Summa omsättningstillgångar		1 209 666	958 443
SUMMA TILLGÅNGAR		41 769 601	41 746 522

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 850 000	22 850 000
Fond yttre underhåll		498 012	420 012
Summa bundet eget kapital		23 348 012	23 270 012
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		680 701	738 099
Årets resultat		127 964	20 602
Summa fritt eget kapital		808 665	758 701
Summa eget kapital		24 156 677	24 028 713
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	5 465 212	7 908 664
Summa långfristiga skulder		5 465 212	7 908 664
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	11 906 484	9 571 660
Leverantörsskulder		13 686	29 003
Skatteskulder		57 942	55 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	169 600	152 538
Summa kortfristiga skulder		12 147 712	9 809 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 769 601	41 746 522

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	127 964	20 602
Justeringar för avskrivning	228 144	228 144
	<u>356 108</u>	<u>248 746</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	356 108	248 746
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 241	854
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 743	-29 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	343 610	220 230
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		56 184
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-108 628	-108 628
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 628	-52 444
Årets kassaflöde	234 982	167 786
Likvida medel vid årets början	<u>926 053</u>	<u>758 267</u>
Likvida medel vid årets slut	1 161 035	926 053

Noter till kassaflödesanalys

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	228 144	228 144
	<u>228 144</u>	<u>228 144</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter p-plats	43 200	43 200
Årsavgifter bostäder	1 374 085	1 194 858
Vatten	3 284	2 274
El	21 954	13 936
Öresutjämning	-34	-46
Summa	1 442 489	1 254 222

I Årsavgifter för bostäder ingår kabel-tv, vatten och värme

Not 2 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Städning	20 940	20 940
Hiss	35 410	20 970
Reparation & Underhåll	30 368	33 828
El	165 725	196 289
Vatten	88 155	76 182
Sophantering	18 080	21 680
Snöröjning	14 075	38 118
Övriga driftskostnader	294	3 161
Försäkringspremie	19 262	16 258
Kabel-TV	27 840	32 516
Fastighetsavgift	29 340	28 602
Andel gemensamhetsanläggning	4 950	4 950
Telefon & Data	11 737	10 111
Revisionsarvode	10 375	11 610
Förvaltningsarvode	43 652	38 823
Övriga förvaltningskostnader	6 642	4 490
Bankkostnader	3 013	2 636
Summa	529 858	561 164

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arvoden och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	14 998	14 998
Summa	14 998	14 998
Sociala kostnader	3 181	911
Summa	18 179	15 909

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 377 000	44 377 000
	44 377 000	44 377 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 667 813	-3 443 883
-Årets avskrivning enligt plan	-223 930	-223 930
	-3 891 743	-3 667 813
Redovisat värde vid årets slut	40 485 257	40 709 187

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	84 276	140 460
-Återfört anskaffningsvärde		-56 184
Vid årets slut	84 276	84 276
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 384	-1 170
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 214	-4 214
Vid årets slut	-9 598	-5 384
Redovisat värde vid årets slut	74 678	78 892

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
SBAB Sparkonto	165 985	160 872
	165 985	160 872

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta %	2024-12-31	2023-12-31
SBAB 17 71458 9	2025-06-05	3,20%	3 954 368	3 976 092
SBAB 17 71500 3	2025-02-14	1,02%	7 908 664	7 952 116
SBAB 17 71515 1	2027-09-14	2,75%	5 508 664	5 552 116
			17 371 696	17 480 324
Nästa års amortering beräknas uppgå till			108 628	108 628
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			11 797 856	9 463 032
			11 906 484	9 571 660
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			434 512	434 512
Om 5 år beräknas nuvarande skuld uppgå till (inkl. omsatta lån)			16 828 556	16 937 184

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 727 000	21 727 000
Summa ställda säkerheter	21 727 000	21 727 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	18 179	17 810
Förutbetalda avgifter	113 669	76 695
Upplupna kostnader	27 752	49 033
Beräknat arvode revision	10 000	9 000
	169 600	152 538

Underskrifter

Nyköping, det datum som framgår av elektronisk signering

Per Sundqvist
Styrelseordförande

Pernilla Cronerud

Pia Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromné, Revise
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2025



Årsredovisning 250401.pdf

(105769 byte)

SHA-512: a1ea9d6c6689d44df9811eb6c0d013ff62942
a03b82b2f149b4a60329632542d08391fc9bcf809452d4
85d1b509e7386429b65f4dee23e9363b0c582b7cb9021

Underskrifter

2025-04-08 12:12:04 (CET)



Per Erik Sundqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 14:11:11 (CET)



Pernilla Cronerud

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 21:54:43 (CET)



Pia Jansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 08:28:33 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

07abb2bdd9af8bf973090d50b7b4375c5175f7746d7ed7d4dec1ac5971e2da44e655f2b02b4813f0221c0785ee8dc61545f4367c2dbbff9abe046cfccc60a347



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.