

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKRUVISEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1982.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger fastigheten Pontonjären 4 i Stockholm.  
Marken är friköpt och ägs av föreningen.

#### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Claes Bidemar, ordförande  
Peter Östman, sekreterare  
Johan Theorell, ledamot  
Joakim Adeberg, ledamot

#### **Firmateckning**

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

#### **Revisorer**

Revisor har varit Michelle Esseen.

#### **Valberedning**

Valberedning har under året varit Inger Larsten och Anna Hallberg Östman.

#### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023.

Styrelsen har under året haft 7 (5) protokollförda möten och däremellan haft kontinuerlig kontakt i löpande föreningsfrågor. Information har gått ut till medlemmarna individuellt under året och styrelsen har i övrigt haft kontakt med medlemmar vid behov.

#### **Arvoden**

Under året har ett arvode på 20 000 kronor fördelats och utbetalats till styrelseledamöterna.

### Fastighetens förvaltning och underhåll

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Bransförsäkringskontor (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

Under året har fastigheten haft regelbunden tillsyn genom styrelsens försorg. Vid större arbeten har professionella utförare anlåtats. Städning har utförts av städbolag.

Stampsolning har utförts samt byte av fönster i vindsvåning. Tätning och målning av balkongdörr i lägenhet 1503-03 har också utförts under året.

Kameral förvaltning har skötts av Annelie Dahlgvist på Allin Strandbaden AB. Annelie Dahlgvist har tidigare bott i fastigheten och ingått i föreningens styrelse som kassör.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

### Medlemsinformation

Brf Skruisen består av 34 medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelse skett. Nya medlemmar är:

Lgh 0902-22 Björn Lindberg

Lgh 1102-14 Isabelle Nyström och Berzan Bugurcu

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	859	777	749	746
Resultat efter finansiella poster	-59	-34	-94	-39
Soliditet (%)	68,1	67,9	69,4	69,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	517	476		
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 534	1 568		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 573	1 607		
Sparande per kvm (kr/kvm)	85	44		
Räntekänslighet (%)	3,0	3,4		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	195		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,3	93,1		

### Upplysning vid förlust

Förlusten bör inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, vilket indikeras av låg räntekänslighet och ett positivt kassaflöde.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 522 032	3 616 302	894 665	-1 384 848	-33 577	5 614 574
Disposition av föregående års resultat:				-33 577	33 577	0
Fond för yttre underhåll			202 212	-202 212		0
Årets resultat					-58 662	-58 662
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 522 032</b>	<b>3 616 302</b>	<b>1 096 877</b>	<b>-1 620 637</b>	<b>-58 662</b>	<b>5 555 912</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 620 637
årets förlust	-58 662
	<b>-1 679 299</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	202 212
i ny räkning överföres	-1 881 511
	<b>-1 679 299</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	859 186	776 695
Övriga rörelseintäkter		3 708	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>862 894</b>	<b>776 695</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-694 099	-617 506
Övriga externa kostnader	4	-66 694	-63 389
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-114 375	-102 558
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-875 168</b>	<b>-783 453</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 274</b>	<b>-6 758</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 230	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 618	-26 865
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 388</b>	<b>-26 819</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-58 662</b>	<b>-33 577</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-58 662</b>	<b>-33 577</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-58 662</b>	<b>-33 577</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 156 504	7 231 686
Hiss	6	416 012	428 812
Undercentral	7	330 867	348 592
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 613	12 281
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 906 996</b>	<b>8 021 371</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 906 996</b>	<b>8 021 371</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	52 529	9 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 192	8 399
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>59 721</b>	<b>17 801</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		195 312	189 111
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>195 312</b>	<b>189 111</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>255 033</b>	<b>206 912</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 162 029</b>	<b>8 228 283</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 138 334	6 138 334
Fond för yttre underhåll		1 096 877	894 665
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 235 211</b>	<b>7 032 999</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 620 637	-1 384 848
Årets resultat		-58 662	-33 577
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 679 299</b>	<b>-1 418 425</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 555 912</b>	<b>5 614 574</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 324 146	2 384 146
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 324 146</b>	<b>2 384 146</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	60 000	52 500
Skatteskulder		3 546	1 936
Övriga skulder		8 864	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	209 561	175 127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>281 971</b>	<b>229 563</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 162 029</b>	<b>8 228 283</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-58 662	-33 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	114 375	102 558
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>55 713</b>	<b>68 981</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 914	-6 598
Förändring av kortfristiga skulder	5 903	-6 552
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>58 702</b>	<b>55 831</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	225 000
Amortering av lån	-52 500	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-52 500</b>	<b>165 000</b>

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	189 111	224 279
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>195 313</b>	<b>445 110</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Hiss	40 år
Undercentral	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.



Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	784 398	723 078
Hyror lokaler	73 000	51 204
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 788	2 414
	<b>859 186</b>	<b>776 696</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Hiss	2 654	2 554
Trädgård	206	328
Reparation och underhåll	90 151	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	44 587	43 668
Fastighetsförsäkring	33 726	41 615
Fastighetsskötsel och -förvaltning	57 608	48 019
Fjärrvärme	254 223	238 983
Vatten och avlopp	1 109	32 946
El	27 098	31 090
Sophantering	38 580	32 272
Trappstädning	57 850	59 631
Bredband, TV-abonnemang	86 307	86 400
	<b>694 099</b>	<b>617 506</b>

Årets kostnad för vatten och avlopp har påverkats positivt med 25 394 kronor på grund av kreditering hänförlig till tidigare felavläsning.

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsmaterial	1 398	1 094
Programvaror	1 935	1 732
Redovisning	38 500	34 600
Porto	236	140
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Arbetsgivaravgift	3 950	3 950
Årsstämma	675	273
Övriga förvaltningskostnader	0	1 600
	<b>66 694</b>	<b>63 389</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 518 221	7 518 221
Mark	830 000	830 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 348 221</b>	<b>8 348 221</b>
Ingående avskrivningar	-1 116 535	-1 041 353
Årets avskrivningar	-75 182	-75 182
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 191 717</b>	<b>-1 116 535</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 156 504</b>	<b>7 231 686</b>

### Not 6 Hiss

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	512 012	512 012
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>512 012</b>	<b>512 012</b>
Ingående avskrivningar	-83 200	-70 400
Årets avskrivningar	-12 800	-12 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 000</b>	<b>-83 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>416 012</b>	<b>428 812</b>

### Not 7 Undercentral

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	354 500	0
Inköp		354 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>354 500</b>	<b>354 500</b>
Ingående avskrivningar	-5 908	0
Årets avskrivningar	-17 725	-5 908
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 633</b>	<b>-5 908</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>330 867</b>	<b>348 592</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 653	122 653
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 653</b>	<b>122 653</b>
Ingående avskrivningar	-110 372	-101 704
Årets avskrivningar	-8 668	-8 668
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-119 040</b>	<b>-110 372</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 613</b>	<b>12 281</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Självrisk vattenskada	52 500	0
Skattekonto	29	0
	<b>52 529</b>	<b>0</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 084 146	2 144 146
	<b>2 084 146</b>	<b>2 144 146</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken 389993	0,67	2026-09-01	950 000	950 000
Handelsbanken 410771	0,75	2024-10-30	500 000	500 000
Handelsbanken 491967	3,39	2024-06-30	225 000	225 000
Handelsbanken 620118	4,85	2024-07-02	511 646	541 646
Handelsbanken 620119	4,85	2024-06-03	137 500	167 500
			<b>2 324 146</b>	<b>2 384 146</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			60 000	52 500

AB

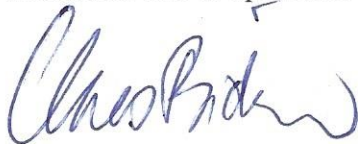
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fjärrvärme	72 380	60 389
Vatten och avlopp	5 377	6 088
El	5 254	6 282
Sophantering	6 430	5 886
Trappstädning	11 250	10 125
Redovisning	12 250	13 900
Räntekostnader	6 712	0
Arbetsgivaravgifter på arvoden	3 950	0
Förskottsbetald avgift/hyra	85 958	72 457
	<b>209 561</b>	<b>175 127</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 960 000	2 960 000
	<b>2 960 000</b>	<b>2 960 000</b>

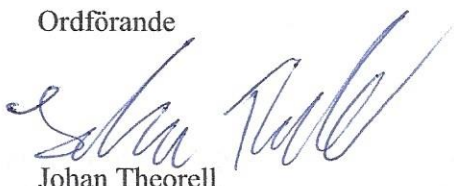
Stockholm den 15 april 2024



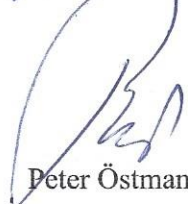
Claes Bidemar  
Ordförande



Joakim Adeberg



Johan Theorell



Peter Östman

Min revisionsberättelse har lämnats 23/4 - 2024

Michelle Esseen  
Revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

## Brf Skruvisen

Undertecknade har granskat bokföringen, årsbokslut och förvaltningsberättelsen i brf Skruvisen i Stockholm för räkenskapsåret 2023

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att bokföringen tillämpas vid upprättande av årsbokslutet. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen i brf Skruvisen i Stockholm har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen genomförts för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsbokslutet och styrelsens förvaltningsberättelse.

### **Revisionen ger rimlig grund för följande uttalande**

Undertecknade tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024 04 23



Michelle Esseen