
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Schaletten-Modisten
Org nr: 769608-8728



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Schaletten-Modisten
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Schaletten 1 och Modisten 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 146 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Jenny Nyströms Gata och Fredrika Bremers Gata i Hägersten.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 504 900 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring, Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
52	50	36	8	146

Dessutom tillkommer

Förråd	P-platser
7	120

Bostäder bostadsrätt	8 078 m ²
Bostäder hyresrätt	840 m ²
Total tomtarea	20 447 m ²

Årets taxeringsvärde	210 390 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	210 390 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre skötsel	Två Smålänningar
Städning	Ebur AB
Snöröjning	ABC Fasadvård AB
El	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Digital-TV	Tele2 Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 333 tkr och planerat underhåll för 2 183 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2023 och visade då på ett beräknat underhållsbehov om 2 504 tkr/år för de närmsta 30 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 678 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Tak (påbörjat 2022, slutfört 2023)	1 625
Underhåll av spill och dagvattensystem	384
Cykelställ med tak	77
Ny tvättmaskin	51
Byte av underjordsbehållare och luckor på sopnedkåsten	45

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Wessman	Ordförande	2025
Christer Nilsson	Ledamot	2024
Ola Lonard	Ledamot	2025
Carl Görtz	Ledamot	2025
Pierette Theochari	Ledamot	2024
Ida Arnkvist	Ledamot	2025
Malin Petersson	Ledamot	Avgått under 2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Johannisson	Suppleant	2024
Jessika Sundberg	Suppleant	2024
Pablo Marquez	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Hallander, We Audit	Auktoriserad revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av solceller på taken samt införande av gemensamhetsel (IMD) genomfördes i början av året. Föreningen står för samtliga elabonnemang, inklusive nätavgifterna. Boende debiteras för sin egen förbrukning utifrån det gemensamma avtalet.
- Under sommaren installerades 50 laddstolpar på befintliga p-platser vilket möjliggör för boende att ladda elbil.
- Swish infördes som alternativ betalningsmetod för medlemmar vid hyra av gästlägenhet och gemensamhetslokal. Möjlighet till kontantbetalning finns kvar.
- Ytterligare ett cykelställ med tak färdigställdes.
- Renovering av trapphus uppskjutet med anledning av ökade kostnader för räntor och andra gemensamma avgifter.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.) Av föreningens samtliga lägenheter är 134 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 personer.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. förra årets stora underhåll.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med -2 708 tkr på grund av att flera driftkostnader har ökat mot budget t.ex. kostnader för utemiljö, städ, snö- och halkbekämpning. Även underhåll och räntekostnader har ökat mot budget.

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på -3 000 tkr vilket kräver en kommentar om hur föreningen ska klara av framtiden. Styrelsen har beslutat efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret att höja årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2024-01-01. Detta kommer enligt budget innebära en förbättring av årets resultat men ytterligare höjningar av avgiften behövs för att föreningen ska gå med ett positivt resultat.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 249 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -751 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2018-01-01 då den höjdes med 1%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 974 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 343	9 056	9 057	9 017	9 011
Resultat efter finansiella poster	-3 000	-6 109	2 057	1 886	2 972
Soliditet %	40	42	44	42	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85	85	85	85	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 007	968	965	965	965
Energikostnad kr/kvm	312	252	214	206	213
Sparande kr/kvm	161	412	461	492	492
Ränta kr/kvm	243	69	38	41	52
Skuldsättning kr/kvm	6 273	6 275	6 277	6 279	6 363
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 925	6 927	6 929	6 931	7 025
Räntekänslighet %	6,9	7,2	7,2	7,2	7,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 800 000	24 785 500	0	-41 217 274	-6 109 432
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 109 432	6 109 432
Reservering underhållsfond			2 503 700	-2 503 700	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 218 540	2 218 540	
Årets resultat					-3 000 329
Vid årets slut	63 800 000	24 785 500	285 160	-47 611 866	-3 000 329

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-47 326 706
Årets resultat	-3 000 329
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 503 700
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 218 540
Summa	-50 612 195

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-50 612 195**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 343 499	9 056 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186 874	117 538
Summa rörelseintäkter		9 530 373	9 174 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 377 849	-13 226 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-604 720	-622 132
Personalkostnader	Not 6	-134 620	-144 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 249 297	-710 681
Summa rörelsekostnader		-10 366 486	-14 704 374
Rörelseresultat		-836 113	-5 530 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 347	50 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 169 563	-629 576
Summa finansiella poster		-2 164 216	-579 081
Resultat efter finansiella poster		-3 000 329	-6 109 432
Årets resultat		-3 000 329	-6 109 432

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	89 028 133	91 154 507
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 710 584	1 833 506
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	1 299 363	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 038 079	92 988 014
Summa anläggningstillgångar		92 038 079	92 988 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	218 625	217 655
Övriga fordringar	Not 13	1 312	1 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	369 245	238 431
Summa kortfristiga fordringar		589 182	457 329
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 589 303	5 395 040
Summa kassa och bank		3 589 303	5 395 040
Summa omsättningstillgångar		4 178 484	5 852 369
Summa tillgångar		96 216 563	98 840 383

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	88 585 500	88 585 500	
Fond för yttre underhåll	285 160	0	
Summa bundet eget kapital	88 870 660	88 585 500	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-47 611 866	-41 217 274	
Årets resultat	-3 000 329	-6 109 432	
Summa fritt eget kapital	-50 612 195	-47 326 706	
Summa eget kapital	38 258 465	41 258 794	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	55 941 970	55 958 550
Leverantörsskulder	Not 17	513 582	197 916
Skatteskulder	Not 18	30 245	21 404
Övriga skulder		616	448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 471 685	1 403 270
Summa kortfristiga skulder		57 958 098	57 581 588
Summa eget kapital och skulder		96 216 563	98 840 383

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 000 329	-6 109 432
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 249 297	710 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-751 032	-5 398 751
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-131 853	-11 544
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	393 090	-144 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-489 795	-5 554 893
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-1 299 363	0
Investeringar i inventarier	0	-1 843 750
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 299 362	-1 843 750
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-16 580	-16 580
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	2 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 580	2 733 420
Årets kassaflöde	-1 805 738	-4 665 223
Likvidamedel vid årets början	5 395 040	10 060 263
Likvidamedel vid årets slut	3 589 303	5 395 040
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50*
Standardförbättringar; Fasad- och balkongarbeten	Linjär	40
Installationer, Solceller och IMD	Linjär	15

*Avskrivningstid för byggnader ändrat från 200 år till 50 år enligt Riksskatteverkets allmänna råd om procentsatser för värdeminskningssavdrag för byggnader i näringsverksamhet.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 864 608	7 816 148
Hyror, bostäder	903 226	922 998
Hyror, lokaler	23 725	20 340
Hyror, p-platser	289 800	297 000
Rabatter	-4 287	0
Elavgifter	266 427	0
Summa nettoomsättning	9 343 499	9 056 486

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	10 164	10 534
Övriga ersättningar	70 744	38 870
Övriga sidointäkter, egen producerad el	15 854	0
Erhållna statliga bidrag, elstöd	49 289	0
Övriga rörelseintäkter	40 823	68 134
Summa övriga rörelseintäkter	186 874	117 538

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 182 540	-9 076 666
Reparationer	-332 529	-333 561
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-235 894	-225 674
Tomträttsavgäld	-504 900	-504 900
Försäkringspremier	-108 322	-96 717
TV-avgift	-15 673	-14 171
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 645	-58 781
Serviceavtal	-24 290	-7 303
Obligatoriska besiktningar	0	-5 031
Avtal avläsning IMD	-31 687	0
Snö- och halkbekämpning	-215 457	-134 102
Förbrukningsinventarier	-5 541	-28 215
Frakter och transporter	-31 332	-17 350
Vatten	-423 272	-343 824
Fastighetsel	-682 757	-369 910
Uppvärmning	-1 677 738	-1 532 658
Sophantering och återvinning	-100 270	-103 795
Förvaltningsarvode drift	-778 001	-374 340
Summa driftskostnader	-7 377 849	-13 226 999

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-463 606	-479 428
IT-kostnader	-14 006	-1 239
Arvode, yrkesrevisorer	-30 475	-31 275
Påminnelseavgifter	-3 975	0
Övriga förvaltningskostnader	-13 056	-20 381
Kreditupplysningar	-108	-1 458
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 521	-34 440
Telefon och porto	-1 031	-406
Medlems- och föreningsavgifter	-7 447	-8 518
Konsultarvoden	-21 432	0
Bankkostnader	-4 576	-2 595
Övriga externa kostnader	-13 486	-42 392
Summa övriga externa kostnader	-604 720	-622 132

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-110 000	-110 000
Sociala kostnader	-24 620	-34 562
Summa personalkostnader	-134 620	-144 562

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 901 250	-475 312
Avskrivningar tillkommande utgifter	-225 125	-225 125
Avskrivning Installationer	-122 923	-10 244
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 249 297	-710 681

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 169 563	-614 326
Övriga finansiella kostnader	0	-15 250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 169 563	-629 576

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 062 479	95 062 479
Standardförbättringar	10 119 812	10 119 812
Markanläggning	146 097	146 097
Markinventarier	128 005	128 005
	105 456 393	105 456 393
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 456 393	105 456 393

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 436 596	-9 961 283
Standardförbättringar	-3 591 188	-3 366 063
Markanläggningar	-146 097	-146 097
Markinventarier	-128 005	-128 005
	-14 301 886	-13 601 448
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 901 250	-475 312
Årets avskrivning standardförbättringar	-225 125	-225 125
	-2 126 375	-700 437
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 428 260	-14 301 885
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 028 133	91 154 507
Varav		
Byggnader	82 724 634	84 625 883
Standardförbättringar	6 303 499	6 528 624

Taxeringsvärden

Bostäder	210 000 000	210 000 000
Lokaler	390 000	390 000
Totalt taxeringsvärde	210 390 000	210 390 000
<i>varav byggnader</i>	<i>119 390 000</i>	<i>119 390 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>91 000 000</i>	<i>91 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	164 667	164 667
Installationer	1 843 750	0
	2 008 417	164 667
Årets anskaffningar		
Installationer	0	1 843 750
	0	1 843 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 008 417	2 008 417
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-164 667	-164 667
Installationer	-10 244	0
	-174 911	-164 667
Årets avskrivningar		
Installationer	-122 923	-10 244
	-122 923	-10 244
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-164 667	-164 667
Installationer	-133 166	-10 244
	-297 833	-174 911
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-297 833	-174 911
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 710 584	1 833 506
Varav		
Installationer	1 710 584	1 843 750

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Installation av elbilsladdningsanläggning	1 299 363	0
Vid årets slut	1 299 363	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 874	8 904
Kundfordringar	0	208 751
Osäkra hyres- och kundfordringar	208 751	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	218 625	217 655

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 312	1 243
Summa övriga fordringar	1 312	1 243

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129 987	108 322
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 908	0
Förutbetald TV-avgift	0	3 884
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 125	0
Förutbetald tomträttsavgäld	126 225	126 225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	369 245	238 431

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	186 664	150 683
Transaktionskonto	3 402 638	5 244 358
Summa kassa och bank	3 589 303	5 395 040

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	55 941 970	55 958 550
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-55 925 390	-55 941 970
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 580	-16 580
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,367 %	2024-02-28	11 975 130,00	0,00	16 580,00	11 941 970,00
SWEDBANK	4,348 %	2024-03-28	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
SWEDBANK	4,348 %	2024-03-28	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
Summa			55 958 550,00	0,00	16 580,00	55 941 970,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 16 580 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	504 122	182 601
Ej reskontraförda leverantörsskulder	9 460	15 315
Summa leverantörsskulder	513 582	197 916

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	30 245	21 404
Summa skatteskulder	30 245	21 404

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 094	33 728
Upplupna räntekostnader	63 879	40 371
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	48 126
Upplupna elkostnader	113 214	61 721
Upplupna vattenavgifter	106 377	92 243
Upplupna värmekostnader	249 539	234 291
Upplupna kostnader för renhållning	19 333	23 056
Upplupna revisionsarvoden	33 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	92 598	92 598
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 158	74
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	755 494	742 062
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 471 685	1 403 270

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	79 810 475	79 810 475

Not Ställda säkerheter

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Enligt digital signering

Christina Wessman

Christer Nilsson

Ola Lonard

Carl Görtz

Ida Arnkvist

Pierette Theochari

Anders Johannisson
(Ersätter Malin Pettersson)

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 231375 - BRF Schaletten-Modisten

Org.nr 769608-8728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 231375 - BRF Schaletten-Modisten för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-31 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 231375 - BRF Schaletten-Modisten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna enligt digital signering

Erik Hallander

Auktoriserad revisor

BRF Schaletten- Modisten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Schaletten-Modisten i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

