



Årsredovisning 2023



Brf Skulpturen

Org nr 769615-9867

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Skulpturen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen förvärvade 2007-12-18 fastigheten Fontänen 2 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 31 062 925 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Fontänen 2. Fastigheten består av 31 st bostadslägenheter, alla upplåtna som bostadsrättslägenhet. Lägenhetsytorna uppgår till 1 756 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1944.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till 55 800 000 kr, varav byggnader 20 800 000 kr och mark 35 000 000 kr.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 801 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Föreningen har bildat en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska ske i enlighet med antagen underhållsplan med 90 000kr /år.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kerstin Berengren Olsson John Sandelin Maria Werle	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleant	Ulf Uden Torbjörn Sjöblom	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte.

Revisor

Nikola Pljevaljic
RevisionsDuon NR AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Relining av stuprör utanför tvättstuga och tätning av snedgående stuprör på fasad.
- Service av tvättmaskiner
- Storstädning av tvättstuga och uthyrningsrum Reparation av portparti.
- Byte av försäkringsbolag till Protector.
- Oktoberfest och Glöggmingel Avgiftshöjning X 2

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 43.
Antal nya medlemmar 3.
Antal utträdde medlemmar 2.
Antal medlemmar vid årets slut 44.

Föreningen har inte haft några andrahandsuthyrningar under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 406	1 215	1 215	1 215
Resultat efter finansiella poster	-545	-693	-605	-485
Soliditet (%)	69,50	69,99	69,52	71,72
Balansomslutning	36 868	37 390	38 642	38 296
Skuldränta (%)	1,62	0,96	0,85	0,91
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	801	692	692	692
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 160	6 197	6 233	5 985
Sparande per kvm (kr/kvm)	13	-53	-46	41
Räntekänslighet (%)	7,69	8,96	9,01	8,65
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	257	281	248	221
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,04	99,65	99,90	98,76

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktkorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 628 534	4 126 403	643 415	-5 535 650	-693 204	26 169 498
Disposition av föregående års resultat:			90 000	-783 204	693 204	0
Årets resultat					-545 103	-545 103
Belopp vid årets utgång	27 628 534	4 126 403	733 415	-6 318 854	-545 103	25 624 395

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 318 853
årets förlust	-545 103
	-6 863 956
behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	90 000
	-6 953 956
	-6 863 956

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade räntekostnader samt driftkostnader.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	1 405 834	1 214 502
Övriga rörelseintäkter	3	28 040	4 268
Summa nettoomsättning		1 433 874	1 218 770
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-102 246	-48 175
Periodiskt underhåll		-36 500	-62 858
Driftskostnader	4	-964 677	-990 386
Administrationskostnader	5	-75 296	-81 491
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-38 110	-37 845
Fastighetsskatt/avgift		-49 259	-47 089
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 266 088	-1 267 844
Avskrivning byggnad		-402 334	-402 234
Avskrivningar övrigt		-128 640	-134 218
Summa avskrivningar		-530 974	-536 452
Resultat före finansiella poster		-363 188	-585 526
Ränteintäkter		386	0
Räntekostnader på fastighetslån		-178 790	-107 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 511	0
Summa kapitalnetto		-181 915	-107 678
Resultat efter finansiella poster		-545 103	-693 204
Årets resultat		-545 103	-693 204

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	23 214 886	23 709 445
Mark		12 735 799	12 735 799
Inventarier, verktyg och installationer	8	559 178	595 593
Summa materiella anläggningstillgångar		36 509 863	37 040 837
Summa anläggningstillgångar		36 509 863	37 040 837
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		14 917	813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	82 187	86 347
Avräkningskonto förvaltare		260 344	35 671
Summa kortfristiga fordringar		357 448	122 831
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	225 625
Summa kortfristiga placeringar		0	225 625
<i>Kassa och bank</i>		566	215
Summa omsättningstillgångar		358 014	348 671
SUMMA TILLGÅNGAR		36 867 877	37 389 508

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		31 754 937	31 754 937
Fond för yttre underhåll		733 415	643 415
Summa bundet eget kapital		32 488 352	32 398 352
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 318 853	-5 535 650
Årets resultat		-545 103	-693 204
Summa fritt eget kapital		-6 863 956	-6 228 854
Summa eget kapital		25 624 396	26 169 498
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	8 317 705
Summa långfristiga skulder		0	8 317 705
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 817 705	2 564 000
Leverantörsskulder		97 875	124 806
Aktuella skatteskulder		96 348	47 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	231 553	166 410
Summa kortfristiga skulder		11 243 481	2 902 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 867 877	37 389 508

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-545 103	-693 204
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		530 974	536 452
Förändring skatteskuld/fordran		49 259	-42 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		35 130	-199 191
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		215 681	-1 929
Förändring av leverantörsskulder		-26 931	-422 345
Förändring av kortfristiga skulder		65 144	-30 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten		289 024	-653 851
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-41 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-41 374
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-64 000	-64 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-64 000	-64 000
Årets kassaflöde		225 024	-759 225
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		35 886	795 110
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		260 910	35 885

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:01 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Standardförbättringar ombyggnad	200 år
Balkong/terassarabete	200 år
Stuprör, plåt, fönster, elinstallation	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	-1 405 834	-1 214 502
	-1 405 834	-1 214 502

I årsavgiften ingår det vatten, värme samt bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	-28 040	4 268
	-28 040	4 268

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	95 388	77 077
Trädgårdsskötsel extra	0	24 844
Städkostnader	36 224	44 670
Hyra av entremattor	3 300	8 075
Serviceavtal	36 577	19 214
Hisskostnader	8 235	5 154
Besiktningkostnader	4 393	0
Fastighetsel	63 072	88 121
Värme	320 827	349 950
Vatten och avlopp	67 928	54 864
Avfallshantering	74 862	66 962
Fastighetsförsäkring	23 222	24 439
Tomträttsavgäld	126 200	126 200
Kabel-tv	7 362	9 084
Bredband	86 400	86 400

Brf Skulpturen
Org.nr 769615-9867

12 (16)

Förbrukningsmaterial	4 285	354
Förbrukningsinventarier	3 429	2 232
Brandskyddsarbete	2 973	2 745
	964 677	990 385

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Kreditupplysningar	1 857	988
Telefoni	2 668	2 268
Porto	2 915	1 080
Teknisk förvaltning	0	9 475
Föreningsgemensamma kostnader	1 892	0
Revisionsarvode	13 750	12 500
Ekonomisk förvaltning	40 646	40 287
Bankkostnader	5 648	7 302
Medlems-/föreningsavgifter	5 120	5 050
Kontorsmaterial	0	1 233
Övriga poster	800	1 309
	75 296	81 492

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	31 000	31 000
Sociala avgifter	7 110	6 845
	38 110	37 845

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 530 005	41 488 630
Inköp - snörasskydd	0	41 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 530 005	41 530 005
Ingående avskrivningar	-5 084 862	-4 594 440
Årets avskrivningar *	-494 559	-490 422
justering av tidigare avskrivning	101	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 579 320	-5 084 862
Utgående redovisat värde	35 950 685	36 445 143
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	55 800 000	55 800 000

* snörasskydd - första avskrivning januari 2023

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	875 050	875 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	875 050	875 050
Ingående avskrivningar	-269 742	-233 327
Årets avskrivningar	-36 415	-36 415
Missad avskrivning fg år i not	-9 715	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-315 872	-269 742
Utgående redovisat värde	559 178	605 308

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	27 866	23 222
Bredband	14 400	14 400
Tomträttsavgäld	31 550	31 550
Medlemsavgift	5 120	5 120
Nätavgift	2 610	0
Serviceavtal tvättstugan	0	12 055
Fastighetsjour	641	0
	82 187	86 347

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea - 47328	0,890	2024-01-07	3 700 000	3 700 000
Nordea - 16591	4,625	2023-01-18	2 500 000	2 500 000
Nordea - 37357	1,010	2024-11-20	4 117 705	4 181 705
Nordea - 33890	0,78	2024-09-18	500 000	500 000
			10 817 705	10 881 705
Kortfristig del av långfristig skuld			10 817 705	2 564 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 64 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 10 817 705 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	113 969	66 166
Fastighetsel	6 803	13 556
Fjärrvärme	48 707	44 487
Avfallskostnader	4 546	5 780
Vatten- och avlopp	11 350	10 220
Räntor	35 199	14 794
Revision	10 000	10 000
Telefoni	212	0
Reparation hiss	0	1 406
Fastum förvaltning	767	0
	231 553	166 409

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 115 021	14 115 021
	14 115 021	14 115 021

Johanneshov, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kerstin Berengren Olsson
Ordförande

John Sandelin

Maria Werle

Revisorspåteckning

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

Nikola Pljevaljic
Auktoriserad revisor
RevisionsDuon NR AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIA WERLE

Styrelseledamot

Serienummer: e3e1c254ecba06e1919113c9c6071ebe00b8xxx

IP: 77.107.xxx.xxx

2024-04-09 18:23:25 UTC



KERSTIN BERENGREN OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 20de6fc8ec64b872f4460f3772316407fa7bxxx

IP: 77.107.xxx.xxx

2024-04-09 18:34:34 UTC



John Sandelin

Styrelseledamot

Serienummer: f7d6294caf0ad9c325f66af5258c58b42174xxx

IP: 2.70.xxx.xxx

2024-04-10 06:26:45 UTC



Nikola Pljevaljic

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 5161c326d2489e147546f30bcc3b6b7528dxxx

IP: 185.153.xxx.xxx

2024-04-10 06:31:59 UTC



Penneo dokumentnyckel: 6D10M-JOUX8-7ONBV-HM7TN-IXAP-5YBDC

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>