

Årsredovisning 2023

Brf Skåningen

769622-9348



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skåningen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stockholm Skåningen 3 i Bromma församling	2012	Stockholm

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 3 317 kvm. Byggnadernas totalyta är 3887 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Axelsson	Ordförande
Göran Lundmark	Styrelseledamot
Torkel Stråhle	Styrelseledamot
Mats Vennström	Styrelseledamot
Maria Wikström	Styrelseledamot
Dario Flygberg	Suppleant
Johanna Pellby	Suppleant

Valberedning

Anders Mellbourn

Elisabet Degen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Johan Engdal	Auktoriserad revisor	Sonora Revision AB
Beatrice Fejde	Suppleant	Sonora Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2124. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationservice AB (Wiab)
Teknisk förvaltning	Alova Styrteknik AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Service av garageport	Una Portar AB
Trappstädning	DA Sweden AB
Förpackningsinsamling	Ragn-Sells Recycling AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har totalt 35 garage- och parkeringsplatser varav 23 st är utrustade med elbilsaddare. Vid årets slut var samtliga platser utom en uthyrda förutom två uteplatser som fungerar som gästplatser.

Föreningen äger 1100 andelar i Solvind El Ekonomisk Förening, vilket ger föreningen rätt att köpa grön vindkraftsel, max 110.000 kwh under ett år, till ett förmånligt pris.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sedan föreningens bildande har all uthyrning av parkeringsplatser skett genom föreningens helägda bolag Ängbygläntan Parkering AB. Den 1 januari 2023 överfördes verksamheten i Ängbygläntan Parkering AB till föreningen och aktierna i bolaget såldes till Svenska Standardbolag AB för likvidation av bolaget. Försäljningen av aktierna resulterade i en förstärkning av föreningens kassa med 127 tkr och en realisationsförlust på 23 tkr.

I bokslutet för 2012 skrevs byggnaden av linjärt över 500 år med hänvisning till föreningens ekonomiska plan. Avskrivningsbeloppet var 339 tkr per år. Efter ett möte mellan företrädare för föreningen och föreningens dåvarande revisor 2015 ändrades avskrivningstiden till linjärt 200 år med tillägget att "vid beräkning av avskrivningsunderlaget har värdet reducerats med den del som bostadsrättsinnehavarna själv har underhållsansvaret för". Reduceringen bygger på ett antagande om att cirka 1/3 av den totala investeringen exklusive marken avser den del som bostadsrättsinnehavarna skall svara för. Fr o m 2015 har det årliga avskrivningsbeloppet varit 533 tkr. För att anpassa till gällande praxis har avskrivningstiden på föreningens byggnad ändrats till 120 år fr o m 2023, vilket ger en ny årlig avskrivning på 1328 tkr.

Pga den nya avskrivningstiden gör föreningen en förlust 2023 på 396 tkr. Resultatet före avskrivning på byggnaden är 932 tkr jämfört med 525 tkr föregående år. Att resultatet före byggnadsavskrivning förbättras så mycket beror på följande faktorer:

- årsavgifterna höjdes med 10 % från 1 november 2022 vilket får full effekt under 2023. Detta ger en resultatteffekt med 203 tkr.
- minskade elkostnader med 97 tkr eller 19 % beroende på lägre rörliga elpriser. Föreningens elförbrukning ökade med 2 % varav hälften kan tillskrivas ökad förbrukning för laddning av elbilar.
- föreningen erhöll statligt elprisstöd med 99 tkr.
- lägre kostnader för reparationer och underhåll med 263 tkr.

Under året installerades ytterligare 11 laddplatser för elbilar till en nettoutgift av 132 tkr efter erhållet statligt bidrag. Totalt har föreningen 23 laddplatser.

Föreningen har de senaste åren strävat efter att ha bundna räntor på sina lån då det bedömts vara det bästa för föreningen sett över några år. Till följd av Riksbankens fortsatt höjda styrräntor och därmed snabbt stigande räntor beslöt styrelsen att vid omsättningen av två lån i mars att teckna ett nytt lån på 8,3 mkr till 3-månaders rörlig ränta. Räntan på detta lån har varierat mellan 3,73 och 4,54 %. Övriga lån löper vidare med bundna räntor och ökningen av räntekostnaderna med 213 tkr till 619 tkr beror på den högre räntan på det nya lånet.

Som en följd av ovan nämnda faktorer förbättras föreningens likvida medel med 458 tkr under året till 1619 tkr vid årets slut. Överskottslikviditeten sätts in på ett räntebärande konto och vid årets slut var 1000 tkr insatta på kontot till räntan 3,25 %. I samband med omsättningen av ett lån i slutet av mars 2024 kommer föreningen att göra en extra amortering med 1200 tkr.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal avseende ekonomisk förvaltning har tecknats med Nabo Group AB. Avtalet löper i 3 år, från 2024 t o m 2026.

Övriga uppgifter

Under året har två arbets-och trivseldagar (vår och höst) genomförts.

Information till medlemmarna har meddelats i 7 informationsblad samt genom anslag i särskilda ärenden. Informationsbladen skickas via mejl till medlemmarna samtidigt som de publiceras på föreningens hemsida.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 972 574	2 588 815	2 447 062	2 472 153
Resultat efter fin. poster	-395 956	-7 590	272 411	268 000
Soliditet, %	79	79	79	78
Taxeringsvärde	94 308 000	94 308 000	68 380 000	68 380 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	792	727	686	688
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	85,1	93,1	93,6	92,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 384	10 507	10 667	10 934
Skuldsättning per kvm totalyta	8 861	8 967	9 103	9 330
Sparande per kvm totalyta	248	142	209	207
Elkostnad per kvm totalyta	106	131	87	57
Värmekostnad per kvm totalyta	18	5	7	4
Vattenkostnad per kvm totalyta	22	18	17	11
Energikostnad per kvm totalyta	146	153	111	72
Genomsnittlig skuldränta, %	1,79	1,16	1,16	1,33
Räntekänslighet	13,12	14,46	15,44	15,88

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 68 175 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Uppllysning om negativt resultat

Som framgår ovan förklaras det negativa resultatet till fullo av avskrivningen av föreningens fastighet. Resultatet före dessa avskrivningar uppgår till 932 tkr jämfört med 525 tkr föregående år. Då de bokföringsmässiga avskrivningarna inte påverkar föreningens likviditet räknar föreningen med att på sikt ha ett positivt resultat igen. Detta kommer att åstadkommas genom en fortsatt god likviditet som möjliggör amorteringar av föreningens lån som i sin tur sänker föreningens räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV		2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	131 750 000	-	-	131 750 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	252 719	-7 590	-	245 128
Årets resultat	-7 590	7 590	-395 956	-395 956
Eget kapital	131 995 128	0	-395 956	131 599 172

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	245 128
Årets resultat	-395 956
Totalt	-150 828
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-150 828
	-150 828

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 972 574	2 588 815
Övriga rörelseintäkter	3	112 052	2
Summa rörelseintäkter		3 084 626	2 588 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 320 295	-1 478 724
Övriga externa kostnader	8	-112 507	-102 846
Personalkostnader	9	-61 008	-50 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 487	-558 456
Summa rörelsekostnader		-2 852 297	-2 190 139
RÖRELSERESULTAT		232 329	398 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-9 183	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-619 102	-406 342
Summa finansiella poster		-628 285	-406 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-395 956	-7 590
ÅRETS RESULTAT		-395 956	-7 590

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	164 580 674	165 806 992
Summa materiella anläggningstillgångar		164 580 674	165 806 992
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	220 000	370 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		220 000	370 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 800 674	166 176 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 389	14 056
Övriga fordringar	13	60 801	40 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	105 615	108 845
Summa kortfristiga fordringar		197 805	163 747
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 619 523	1 161 140
Summa kassa och bank		1 619 523	1 161 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 817 328	1 324 887
SUMMA TILLGÅNGAR		166 618 001	167 501 879

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 750 000	131 750 000
Summa bundet eget kapital		131 750 000	131 750 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		245 128	252 719
Årets resultat		-395 956	-7 590
Summa fritt eget kapital		-150 828	245 128
SUMMA EGET KAPITAL		131 599 172	131 995 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 078 750	26 143 750
Summa långfristiga skulder		26 078 750	26 143 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 365 000	8 709 418
Leverantörsskulder		111 828	230 109
Övriga kortfristiga skulder		14 028	25 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	449 223	398 397
Summa kortfristiga skulder		8 940 079	9 363 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 618 001	167 501 879

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	232 329	398 678
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	-23 000	0
Årets avskrivningar	1 358 487	558 456
	1 567 816	957 134
Erhållen ränta	13 817	74
Erlagd ränta	-602 499	-412 243
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	979 134	544 965
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 058	-2 618
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-95 107	207 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	849 969	749 754
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-132 169	-54 012
Avyttring av finansiella tillgångar	150 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	17 832	-54 012
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	9 300 000
Amortering av lån	-409 418	-9 830 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-409 418	-530 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	458 382	165 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 161 140	995 399
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 619 523	1 161 140

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skåningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kallvatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	6,6 - 10 %

Avskrivningstid på byggnad är ändrad från 2023 enligt gällande praxis och rekommendationer.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 557 608	2 354 794
Hysesintäkter, lokaler	0	130 000
Hysesintäkter, p-platser	284 600	0
Vatten	68 175	56 172
Elbilsaddning	37 936	20 549
Andrahandsuthyrning	24 255	27 300
Summa	2 972 574	2 588 815

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	2
Elprisstöd	99 350	0
Övriga intäkter	12 701	0
Summa	112 052	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	109 254	82 905
Städning	65 399	65 340
Besiktning och service	5 435	7 721
Trädgårdsarbete	5 422	6 646
Snöskottning	90 922	0
Övrigt	10 278	1 500
Summa	286 710	164 112

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	68 719	194 949
Soprum/miljöanläggning	9 775	0
Dörrar och lås/porttele	24 566	28 896
Hissar	44 749	4 329
Gård/markytor	43 455	225 608
Summa	191 264	453 782

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	411 606	508 605
Uppvärmning	70 041	17 501
Vatten	86 543	69 871
Sophämtning	46 155	40 979
Summa	614 345	636 956

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	59 958	56 855
Internet/TV	136 640	137 939
TV-utrustning	2 298	0
Fastighetsskatt	29 080	29 080
Summa	227 976	223 874

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	23 007	15 850
Förbrukningsmaterial	0	1 234
Revisionsarvoden	27 000	24 000
Ekonomisk förvaltning	62 500	61 763
Summa	112 507	102 846

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	49 200	42 200
Sociala avgifter	11 808	7 913
Summa	61 008	50 113

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	619 102	406 342
Summa	619 102	406 342

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 908 521	170 854 509
Årets inköp	132 169	54 012
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 040 690	170 908 521
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 101 529	-4 543 073
Årets avskrivning	-1 358 487	-558 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 460 016	-5 101 529
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	164 580 674	165 806 992
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 100 000</i>	<i>11 100 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 540 000	69 540 000
Taxeringsvärde mark	24 768 000	24 768 000
Summa	94 308 000	94 308 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	0	150 000
1100 andelar i Solivind El Ekonomisk förening	220 000	220 000
Summa	220 000	370 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 244	340
Skattefordringar	40 506	40 506
Övriga fordringar	5 051	0
Summa	60 801	40 846

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 610	10 307
Fastighetsskötsel	10 022	9 433
Försäkringspremier	41 448	39 320
Internet/TV	34 160	34 160
Förvaltning	14 375	15 625
Summa	105 615	108 845

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-03-28	1,25 %	8 443 750	8 508 750
Stadshypotek	2026-03-30	0,82 %	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	2027-03-28	1,52 %	9 300 000	9 300 000
Stadshypotek	2023-03-30	0,55 %		2 953 168
Stadshypotek	2023-03-30	1,37 %		5 691 250
Stadshypotek	2024-03-28	4,44 %	8 300 000	
Summa			34 443 750	34 853 168
Varav kortfristig del			8 365 000	8 709 418

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 265 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 409	27 885
Städning	5 445	5 445
El	61 620	104 524
Vatten	20 285	16 932
Utgiftsräntor	21 530	4 927
Förutbetalda avgifter/hyror	236 934	238 684
Summa	449 223	398 397

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 900 000	39 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mot bakgrund av höjda avgifter på de tjänster föreningen köper och högre räntekostnader samtidigt som föreningen strävar efter att ha en fortsatt god likviditet för att ha råd att utföra underhåll av fastigheten och kunna amortera på föreningens lån, höjs månadsavgifterna med 5 % och månadsavgifterna för föreningens parkeringsplatser from 1 april 2024. Till detta kommer höjningar av de avgifter som följer SCB's prisbasbelopp fr om 1 januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göran Lundmark
Styrelseledamot

Lars Axelsson
Ordförande

Maria Wikström
Styrelseledamot

Mats Vennström
Styrelseledamot

Torkel Stråhle
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Engdal
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 10:13

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.03.2024 16:28

DOCUMENT ID:

ryXLzdMJJR

ENVELOPE ID:

H1GLf_fyk0-ryXLzdMJJR

DOCUMENT NAME:

Brf Skåningen, 769622-9348 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORDEL STRÄHLE torkel.strahle@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 18:02 25.03.2024 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/03) IP: 90.224.86.172
2. Göran Arne Lundmark goranlundmark52@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 20:41 25.03.2024 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/30) IP: 81.234.250.138
3. MATS VENNSTRÖM mats.vennstrom@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 06:15 26.03.2024 06:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/17) IP: 62.119.226.26
4. Anna Maria Wikström maria.wikstrom2598@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 09:04 26.03.2024 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/13) IP: 81.233.225.53
5. LARS AXELSSON lars.p.axelsson@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 09:23 27.03.2024 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/25) IP: 90.224.86.174
6. Johan Henrik Valentin Engdal johan.engdal@sonora.se	Signed	27.03.2024 10:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/06/24)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skåningen, org.nr 769622-9348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skåningen för år 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 31 december 2023 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Brf Skåningen för år 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 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.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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.

Stockholm den dag som följer av min elektroniska underskrift

Johan Engdal
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2024 10:16

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.03.2024 16:28

DOCUMENT ID:

rJBUzdG11C

ENVELOPE ID:

SJWLGUGJ1R-rJBUzdG11C

DOCUMENT NAME:

RB Brf Skåningen 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Henrik Valentin Engdal johan.engdal@sonora.se	Signed Authenticated	27.03.2024 10:16 27.03.2024 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/24) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed