

Årsredovisning 2024

Brf Skåningen

769622-9348



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skåningen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Skåningen 3 i Bromma församling	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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
Torkel Stråhle	Eget utträde 2025-01-28 pga flytt
Göran Lundmark	Styrelseledamot
Maria Wikström	Styrelseledamot
Pehr Thorell	Styrelseledamot
Dario Flygberg	Suppleant
Mats Vennström	Suppleant

Valberedning

Anders Mellbourn

Elisabet Degen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Johan Engdal	Auktoriserad revisor	Sonora
Beatrice Fejde	Revisorssuppleant	Sonora

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har totalt 35 garage- och parkeringsplatser varav 23 st är utrustade med elbilsladdare. Vid årets slut var samtliga platser uthyrda förutom 2 uteplatser som fungerar som gästplatser.

Föreningen äger 1100 andelar i Solivind El Ekonomisk Förening vilket ger föreningen rätt att köpa max 110.000 kwh i grön vindkraftsel per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Trots att 2024 varit ytterligare ett år som präglats av en osäker utveckling i vår omvärld har föreningens ekonomi utvecklats i positiv riktning. Visserligen är resultatet negativt men det förbättrades med 188 tkr från -396 till -208 tkr. Denna resultatförbättring kan delas upp i följande komponenter (tkr):

Ökade intäkter från den löpande verksamheten +146

Ökade ränteintäkter + 5

Statligt elstödsbidrag 2023 - 99

Förlust vid avyttring av aktier i dotterbolag 2023 + 23

Lägre rörelsekostnader + 76

Lägre räntekostnader + 44

Ökade bokföringsmässiga avskrivningar - 7

TOTAL RESULTATFÖRBÄTTRING +188

Intäktsökningen beror på de avgiftshöjningar som gjordes i början av året, då bl a årsavgiften höjdes med 5 % från 1 april. De lägre rörelsekostnaderna förklaras av lägre kostnader för reparationer och underhåll samt vinterunderhåll. Under året har arbetet fortsatt med att konvertera en stor del av fastighetens armaturer till led vilket även bidrar till att hålla framtida elkostnader nere. Någon investering har inte gjorts under 2024.

I samband med omsättningen av ett lån i mars gjordes en extra amortering på 1.200 tkr. Detta har påverkat de likvida medlen som minskade från 1.619 tkr till 1.515 tkr. Efter att under 1 år haft ett lån med rörlig ränta upptogs ett nytt lån på 7.100 tkr till fast ränta (3,42 %) i 4 år då styrelsen bedömde att detta kommer att ge en totalt sett lägre räntekostnad de närmaste åren jämfört med ett lån till rörlig ränta. Överskottslikviditeten, som uppgick till 1.000 tkr vid årsskiftet, har satts in på ett räntebärande konto. I mars 2025 skall ett lån på 8.378 tkr omsättas och då är avsikten att en extra amortering på cirka 1.100 tkr kommer att göras.

Förändringar i avtal

Inför vintern 2023-24 tecknades nytt avtal om vinterunderhåll med MVE Mark & Miljöteknik AB. Avtalet löper ett år i taget och har förlängts även för vintern 2024-25.

Övriga uppgifter

Under året har två arbets- och trivseldagar (vår och höst) genomförts samt ett antal gemensamma trivselkvällar för de boende.

Information till medlemmarna har meddelats i 6 st informationsblad samt genom meddelanden i särskilda ärenden. All medlemsinformation skickas via mejl till medlemmarna samtidigt som de publiceras på föreningens hemsida.

Under året införskaffades en hjärtstartare som är placerad centralt i huset.

I syfte att bidra till att öka tryggheten i området har föreningen gått med i Grannsamverkan, vilket är ett samarbete med den lokala polisen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 123 570	2 972 574	2 588 815	2 447 062
Resultat efter fin. poster	-207 774	-395 956	-7 590	272 411
Soliditet (%)	80	79	79	79
Taxeringsvärde	94 308 000	94 308 000	94 308 000	68 380 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	799	727	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	86,0	93,1	93,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 003	10 384	10 507	10 667
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 536	8 861	8 967	9 103
Sparande per kvm totalyta, kr	298	248	142	209
Elkostnad per kvm totalyta, kr	106	106	131	87
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	9	18	5	7
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	22	18	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	143	146	153	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,70	1,79	1,16	1,16
Räntekänslighet (%)	12,07	12,99	14,46	15,53

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 95 528 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Som framgår ovan förklaras det negativa resultatet helt av avskrivningen av föreningens fastighet. Resultatet före avskrivningen uppgick till 1.157 tkr jämfört med 962 tkr föregående år. Genom att ha en fortsatt god likviditet, som möjliggör såväl underhåll av fastigheten som amorteringar av föreningens lån, vilket i sin tur sänker räntekostnaderna, bedömer styrelsen att ett positivt resultat kan åstadkommas på sikt

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	131 750 000	-	-	131 750 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	245 128	-395 956	-	-150 828
Årets resultat	-395 956	395 956	-207 774	-207 774
Eget kapital	131 599 172	0	-207 774	131 391 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-150 828
Årets resultat	-207 774
Totalt	-358 602
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-358 602
	-358 602

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 123 570	2 972 574
Övriga rörelseintäkter	3	7 214	112 052
Summa rörelseintäkter		3 130 784	3 084 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 249 612	-1 320 295
Övriga externa kostnader	8	-109 325	-112 507
Personalkostnader	9	-59 090	-61 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 365 024	-1 358 487
Summa rörelsekostnader		-2 783 051	-2 852 297
RÖRELSERESULTAT		347 733	232 329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 028	-9 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-574 535	-619 102
Summa finansiella poster		-555 507	-628 285
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-207 774	-395 956
ÅRETS RESULTAT		-207 774	-395 956

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	163 215 650	164 580 674
Summa materiella anläggningstillgångar		163 215 650	164 580 674
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	220 000	220 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		220 000	220 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 435 650	164 800 674
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 323	31 389
Övriga fordringar	13	56 745	60 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 699	105 615
Summa kortfristiga fordringar		161 767	197 805
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 515 158	1 619 523
Summa kassa och bank		1 515 158	1 619 523
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 676 925	1 817 328
SUMMA TILLGÅNGAR		165 112 574	166 618 001

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
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		-150 828	245 128
Årets resultat		-207 774	-395 956
Summa fritt eget kapital		-358 602	-150 828
SUMMA EGET KAPITAL		131 391 398	131 599 172
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 800 000	26 078 750
Summa långfristiga skulder		24 800 000	26 078 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 378 750	8 365 000
Leverantörsskulder		118 619	111 828
Övriga kortfristiga skulder		9 367	14 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	414 440	449 223
Summa kortfristiga skulder		8 921 176	8 940 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 112 574	166 618 001

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	347 733	232 329
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	-23 000
Årets avskrivningar	1 365 024	1 358 487
	1 712 757	1 567 816
Erhållen ränta	19 028	13 817
Erlagd ränta	-590 751	-602 499
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 141 034	979 134
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 038	-34 058
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 437	-95 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 160 635	849 969
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-132 169
Avyttring av finansiella tillgångar	0	150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	17 832
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 265 000	-409 418
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 265 000	-409 418
ÅRETS KASSAFLÖDE	-104 365	458 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 619 523	1 161 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 515 158	1 619 523

De klientmedel, som hanteras av föreningens ekonomiske förvaltare, klassificeras som likvida medel i Kassaflödesanalysen

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skåningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för tv, kallvatten och värme.

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 %

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.

Skatter och avgifter

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 653 611	2 557 608
Hysesintäkter, p-platser	310 300	284 600
Vatten	70 967	68 175
Laddbox	55 034	37 936
Övriga intäkter	33 658	24 255
Summa	3 123 570	2 972 574

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	0	1
Erhållna bidrag	3 690	0
Elprisstöd	0	99 350
Övriga intäkter	3 524	4 099
Övriga rörelseintäkter	0	8 602
Summa	7 214	112 052

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	73 418	109 254
Städning	65 340	65 399
Besiktning och service	59 844	5 435
Trädgårdsarbete	5 972	5 422
Snöskottning	35 029	90 922
Övrigt	15 900	10 278
Summa	255 503	286 710

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	59 877	68 719
Soprum/miljöanläggning	1 694	9 775
Dörrar och lås/porttele	13 072	24 566
El/armaturer	46 614	0
Hissar	14 367	44 749
Gård/markytor	0	43 455
Summa	135 624	191 264

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	410 509	411 606
Uppvärmning markvärmesystem	36 706	70 041
Vatten	107 934	86 543
Sophämtning	73 404	46 155
Summa	628 553	614 345

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	64 212	59 958
Internet/TV	136 640	136 640
TV-utrustning	0	2 298
Fastighetsskatt	29 080	29 080
Summa	229 932	227 976

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	19 339	23 007
Förbrukningsmaterial	436	0
Revisionsarvoden	32 050	27 000
Ekonomisk förvaltning	57 500	62 500
Summa	109 325	112 507

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	49 000	49 200
Sociala avgifter	10 090	11 808
Summa	59 090	61 008

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	574 535	619 102
Summa	574 535	619 102

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 040 690	170 908 521
Årets inköp	0	132 169
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 040 690	171 040 690
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 460 016	-5 101 529
Årets avskrivning	-1 365 024	-1 358 487
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 825 040	-6 460 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	163 215 650	164 580 674
<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

	2024-12-31	2023-12-31
1100 andelar i Solivind EI Ekonomisk Förening	220 000	220 000
Summa	220 000	220 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 239	15 244
Skattefordringar	40 506	40 506
Övriga fordringar	0	5 051
Summa	56 745	60 801

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 610	5 610
Fastighetsskötsel	0	10 022
Försäkringspremier	45 529	41 448
Internet/TV	34 185	34 160
Förvaltning	14 375	14 375
Summa	99 699	105 615

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
SEB	2025-03-28	1,25 %	8 378 750	8 443 750
Stadshypotek	2026-03-30	0,82 %	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	2027-03-30	1,52 %	9 300 000	9 300 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,42 %	7 100 000	8 300 000
Summa			33 178 750	34 443 750
Varav kortfristig del			8 378 750	8 365 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till högst 30 000 000 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	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 248	103 409
Städning	5 445	5 445
El	46 757	61 620
Vatten	26 404	20 285
Utgiftsräntor	5 314	21 530
Förutbetalda avgifter/hyror	255 269	236 934
Beräknat revisionsarvode	24 003	0
Summa	414 440	449 223

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 900 000	39 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nedgången i inflationen i Sverige under 2024 och de av Riksbanken beslutade sänkningarna av den s k styrräntan är givetvis positivt för gemene man, men för föreningen får de måttligt genomslag på kostnaderna under 2025. Då flertalet av de tjänster som föreningen köper styrs av andra faktorer såsom politiska beslut avseende kommunala taxor, premier på försäkringar och branschindex samtidigt som omsättningen av ett lån som löpt med en ränta på 1.25 % skall omsättas i ett betydligt högre ränteläge, har styrelsen beslutat att årsavgifterna höjs med 5 % den 1 april 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Lars Axelsson
Ordförande

Göran Lundmark
Styrelseledamot

Pehr Thorell
Styrelseledamot

Maria Wikström
Styrelseledamot

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

Johan Engdal
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2025 16:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.03.2025 12:57

DOCUMENT ID:

ryV0m6nfaJe

ENVELOPE ID:

rJx0QahMakx-ryV0m6nfaJe

DOCUMENT NAME:

Brf Skåningen, 769622-9348 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS AXELSSON lars.p.axelsson@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 14:30 27.03.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.86.174
2. Göran Arne Lundmark goranlundmark52@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 15:29 27.03.2025 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.215.112
3. Anna Maria Wikström maria.wikstrom2598@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 12:30 28.03.2025 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 70.34.206.195
4. PEHR THORELL pehr.thorell@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 20:09 27.03.2025 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.139.27
5. Johan Henrik Valentin Engdal johan.engdal@sonora.se	Signed Authenticated	30.03.2025 16:42 30.03.2025 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.95.255

* 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 2024.

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 2024 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 revisions sed 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 2024 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 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 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:

30.03.2025 16:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.03.2025 12:57

DOCUMENT ID:

S1URXT2Gp1g

ENVELOPE ID:

Hk-R7pnG6Jx-S1URXT2Gp1g

DOCUMENT NAME:

Brf Skåningen Rb 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Henrik Valentin Engdal	 Signed	30.03.2025 16:44	eID	Swedish BankID
johan.engdal@sonora.se	Authenticated	30.03.2025 16:43	Low	IP: 135.225.95.255

* 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