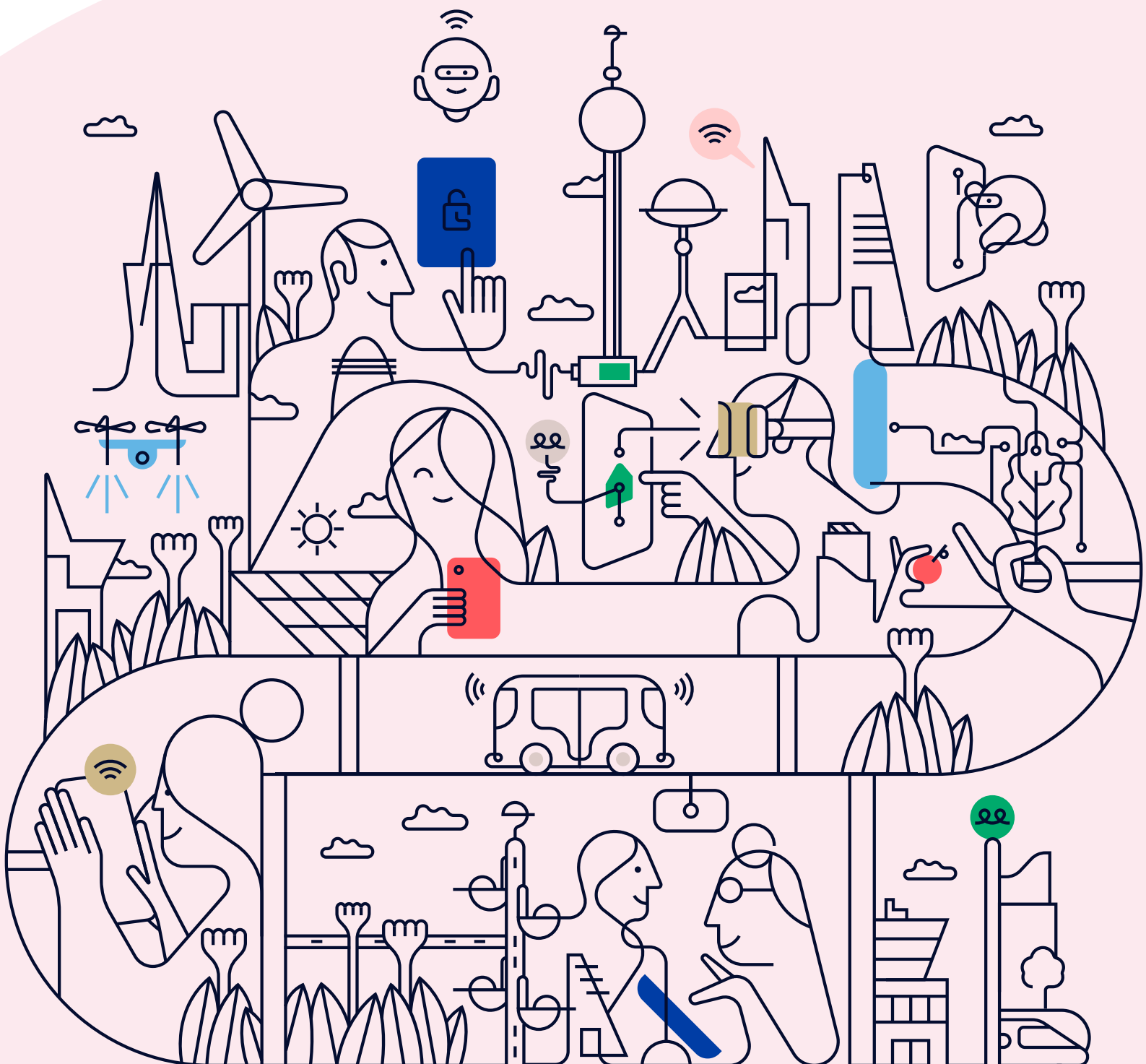




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skagershuset

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 2010-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-29 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
Ylen 1	2012	Stockholm

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 858 kvm och 1 lokal. Byggnadernas totalyta är 3647 kvm.

Styrelsens sammansättning

Livia Karlström	Ordförande
Carl Gentele	Kassör
Pelda Qaso Knapp	Sekreterare
Daniel Emanuelsson	Styrelseledamot
Harry Vikner	Styrelseledamot
Ylva Widegren	Styrelseledamot

Valberedning

Agneta Danielsen
Ella Hedberg
Catrin Söderman

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Matz Ekman Auktoriserad revisor LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med 20% från och med den 1 januari 2024, enligt beslut av styrelsen.

Villkoren för två av föreningens lån omförhandlades i december 2024. Ett lån om 8,784 miljoner kronor bands till en fast ränta på 2,45% under ett år, medan det andra lånet på 8,784 miljoner kronor bands till en fast ränta på 2,40% under tre år. Dessa omförhandlingar resulterade i en sänkning av föreningens genomsnittsränta från 3,20% till 2,37%, vilket innebär en besparing om cirka 320 000 kronor i räntekostnader för 2025.

Kostnaden för renovering av en av föreningens sargterrasser, totalt 435 000 kronor inklusive moms, finansierades med medel från föreningens kassa.

Förändringar i avtal

Avtalet med Två Smälänningar, som tidigare ansvarade för föreningens trädgårdsskötsel, avslutades under året. Ansvar för trädgårdsskötsel har istället tagits över av en engagerad odlingsgrupp, bestående av medlemmar i föreningen.

Övriga uppgifter

Under året åtgärdade Åke Sundvall tätskiktet mellan markterrasserna och parkeringsgaraget i sin helhet. Problemet med läckage konstaterades redan vid femårsbesiktningen 2018, och Åke Sundvall tog då på sig ansvaret för att utföra nödvändiga åtgärder.

Sargterrassen mot Sköntorpsvägen har renoverats på föreningens bekostnad. Tidigare har läckage från några av föreningens sargterrasser inneburit att tekniska konsulter anlåtats för att utreda orsaker, besiktiga terrasserna och ta fram detaljerade åtgärdsförslag. Av de fyra aktuella sargterrasserna har nu två åtgärdats i sin helhet enligt dessa förslag. En tredje terrass har renoverats tidigare, men inte i enlighet med det detaljerade åtgärdsförslaget. Den fjärde och sista sargterrassen planeras att renoveras under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 402 335	2 924 903	2 761 024	2 469 987
Resultat efter fin. poster	-1 126 502	-1 486 473	-268 427	-721 177
Soliditet (%)	74	75	75	75
Yttre fond	1 804 318	1 348 318	892 318	481 318
Taxeringsvärde	146 556 000	146 556 000	146 556 000	96 151 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 057	910	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,3	84,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 571	13 627	13 745	13 863
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 635	10 679	13 745	13 863
Sparande per kvm totalyta, kr	195	-79	323	173
Elkostnad per kvm totalyta, kr	88	103	112	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	44	38	53	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	24	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	166	190	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	2,03	1,14	-
Räntekänslighet (%)	12,83	14,97	-	-

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 (totalt 189 548 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

Årets negativa resultat är främst hänförligt till omfattande underhållsåtgärder avseende föreningens sargterrass, där vattenläckage åtgärdats. Dessa åtgärder har finansierats med medel ur föreningens kassa och beskrivs under avsnittet Väsentliga händelser under räkenskapsåret. Resultatet påverkas även av årets avskrivningar.

Förlusten påverkar inte föreningens långsiktiga betalningsförmåga eller dess möjlighet att finansiera kommande ekonomiska åtaganden. Dock kan framtida räntekostnader komma att öka när låneavtalens bindningstid löper ut, vilket i så fall huvudsakligen kommer finansieras genom avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	114 320 000	-	-	114 320 000
Upplåtelseavgifter	8 130 000	-	-	8 130 000
Fond, yttre underhåll	1 348 318	-	456 000	1 804 318
Balanserat resultat	-6 422 325	-1 486 473	-456 000	-8 364 799
Årets resultat	-1 486 473	1 486 473	-1 126 502	-1 126 502
Eget kapital	115 889 519	0	-1 126 502	114 763 017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 908 799
Årets resultat	-1 126 502
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-456 000
Totalt	-9 491 301

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-9 491 301

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	3 402 335	2 924 901
Övriga rörelseintäkter	3	99 326	151 886
Summa rörelseintäkter		3 501 661	3 076 787
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 816 305	-1 831 486
Övriga externa kostnader	9	-328 029	-692 463
Personalkostnader	10	-62 171	-65 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 186 991	-1 198 224
Summa rörelsekostnader		-3 393 495	-3 787 873
RÖRELSERESULTAT		108 166	-711 086
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 119	16 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 246 787	-792 326
Summa finansiella poster		-1 234 668	-775 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 126 502	-1 486 473
ÅRETS RESULTAT		-1 126 502	-1 486 473

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	153 042 396	154 229 387
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		153 042 396	154 229 387
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 092 396	154 279 387
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 399	10 297
Övriga fordringar	14	930 229	1 052 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	63 735	0
Summa kortfristiga fordringar		1 026 363	1 062 968
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 147	3 697
Summa kassa och bank		2 147	3 697
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 028 510	1 066 665
SUMMA TILLGÅNGAR		154 120 906	155 346 052

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 450 000	122 450 000
Fond för yttre underhåll		1 804 318	1 348 318
Summa bundet eget kapital		124 254 318	123 798 318
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 364 799	-6 422 325
Årets resultat		-1 126 502	-1 486 473
Summa fritt eget kapital		-9 491 301	-7 908 799
SUMMA EGET KAPITAL		114 763 017	115 889 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 488 000	21 217 376
Summa långfristiga skulder		19 488 000	21 217 376
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 297 376	17 730 000
Leverantörsskulder		65 212	83 047
Skatteskulder		51 120	25 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	456 181	400 550
Summa kortfristiga skulder		19 869 889	18 239 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 120 906	155 346 052

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	108 166	-711 086
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 186 991	1 198 224
	1 295 157	487 138
Erhållen ränta	12 119	16 938
Erlagd ränta	-1 277 607	-729 411
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 669	-225 334
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 383	220 985
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	94 176	-14 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 462	-19 124
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-162 000	-336 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 000	-336 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-146 538	-355 124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 010 557	1 365 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	864 019	1 010 557

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skagershuset 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten 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 avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
---------	---------

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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 761 320	2 301 096
Hysesintäkter garage, moms	316 253	287 996
Deb. fastighetsskatt, moms	25 560	25 560
Bredband	71 280	71 280
El, moms	189 548	229 300
Intäkter solel, moms	13	0
Påminnelseavgift	540	360
Dröjsmålsränta	241	108
Pantsättningsavgift	12 900	2 364
Överlåtelseavgift	9 526	3 151
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	6 214	3 688
Vidarefakturerade kostnader	8 550	0
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	3 402 335	2 924 901

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	79 974
Övriga intäkter	6 313	0
Försäkringsersättning	93 013	71 912
Summa	99 326	151 886

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 255	3 771
Fastighetsskötsel gård enl avtal	27 200	25 758
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 875
Städning enligt avtal	63 621	52 942
Städning utöver avtal	7 125	9 293
Besiktningar	7 045	0
Hissbesiktning	0	5 138
Brandskydd	0	15 750
Myndighetstillsyn	200	0
Gårdkostnader	7 912	5 551
Sophantering	4 825	0
Snöröjning/sandning	0	5 626
Serviceavtal	37 568	49 212
Mattvätt/Hyrmattor	12 374	15 898
Förbrukningsmaterial	1 493	6 957
Summa	173 617	205 770

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	14 850
Huskropp utvändigt	0	30 938
Bostadsrättslägenheter	94 040	136 686
Trapphus/port/entr	2 789	21 299
Sophantering/återvinning	0	2 853
Dörrar och lås/porttele	92 196	3 389
VVS	0	16 875
Värmeanläggning/undercentral	37 555	24 796
Hissar	30 016	0
Fönster	0	4 795
Balkonger/altaner	467 699	571 251
Garage/parkering	11 680	7 374
Vattenskada	105 058	0
Summa	841 033	835 106

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	321 745	375 324
Utbetalning elstöd	50 028	1 524
Uppvärmning	161 013	139 933
Vatten	124 157	88 403
Sophämtning/renhållning	72 975	58 448
Summa	729 918	663 632

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	4 415	47 418
Kabel-TV	7 709	0
Bredband	34 053	54 000
Fastighetsskatt	25 560	25 560
Summa	71 737	126 978

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	2 631
Tele- och datakommunikation	889	0
Juridiska åtgärder	17 581	184 207
Inkassokostnader	1 585	522
Revisionsarvoden inkl.konsultationer	53 125	42 750
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	878	2 595
Föreningskostnader	488	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	129 259	124 034
Överlåtelsekostnad	4 012	9 190
Pantsättningskostnad	12 900	2 364
Korttidsinventarier	0	5 686
Administration	3 964	26 185
Konsultkostnader	101 072	291 026
Summa	328 029	692 463

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	49 998	50 000
Arbetsgivaravgifter	12 173	15 701
Summa	62 171	65 701

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 246 390	792 326
Kostnadsränta skatter och avgifter	397	0
Summa	1 246 787	792 326

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 621 714	165 621 714
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 621 714	165 621 714
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 392 327	-10 194 103
Årets avskrivning	-1 186 991	-1 198 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 579 318	-11 392 327
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 042 396	154 229 387
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 130 000</i>	<i>49 130 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 556 000	90 556 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
Summa	146 556 000	146 556 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 988	19 988
Utgående anskaffningsvärde	19 988	19 988
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 988	-19 988
Utgående avskrivning	-19 988	-19 988
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	59 779	33 635
Momsavräkning	8 578	5 863
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 313
Transaktionskonto	296 319	231 445
Borgo räntekonto	565 553	775 414
Summa	930 229	1 052 671

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 929	0
Förutbet försäkr premier	48 568	0
Förutbet kabel-TV	2 524	0
Förutbet bredband	9 714	0
Summa	63 735	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken				
Handelsbanken	2026-12-01	1,10 %	10 704 000	10 866 000
Handelsbanken	2025-12-01	3,60 %	10 513 376	10 513 376
Stadshypotek	2027-12-01	2,40 %	8 784 000	8 784 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,45 %	8 784 000	8 784 000
Summa			38 785 376	38 947 376
Varav kortfristig del			19 297 376	17 730 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 975 376 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	390	0
Uppl kostn el	40 512	0
Uppl kostnad Värme	17 991	0
Uppl kostn räntor	62 584	93 404
Uppl kostn vatten	18 721	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 825	0
Uppl kostnad arvoden	29 177	29 177
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 696	12 696
Förutbet hyror/avgifter	265 285	265 273
Summa	456 181	400 550

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	82 500 000	82 500 000

NOT 19, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2024-12-31	2023-12-31
Insats/Andelar i koncernföretag	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna för 2025 planeras att hållas oförändrade enligt beslut av styrelsen. Den fjärde och sista sargterrassen planeras att renoveras under 2025 med medel från föreningens kassa.

Underskrifter

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

Stockholm

Carl Gentele
Kassör

Daniel Emanuelsson
Styrelseledamot

Harry Vikner
Styrelseledamot

Livia Karlström
Ordförande

Pelda Qaso Knapp
Sekreterare

Ylva Widegren
Styrelseledamot

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 21:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2025 19:18

DOCUMENT ID:

HJQguY4q-ge

ENVELOPE ID:

SJlxuF49bx-eHJQguY4q-ge

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Skagershuset, 769622-5429 - År
sredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

d9a67899426314d0af9d651470d4115cd49592b455bee
2f6061d1ec1e30c06bc5c9f487eced8bac5d2f25bb10bb1
7187dd97960c63e8e067ef58e467fb25a31e

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Livia Karlström livia.karlstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 19:19 20.05.2025 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.84.222
2. CARL GENTELE gentele@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 19:22 20.05.2025 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.17
3. BENGT DANIEL EMANUEL SSON emanuelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 19:29 20.05.2025 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.84.99
4. HARRY VIKNER harry.vikner@telia.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 19:48 20.05.2025 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.8.119
5. Pelda Qaso Knapp pelda.knapp@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:30 20.05.2025 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.124.73
6. Ylva Widegren ylva.widegren@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 20:36 20.05.2025 20:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.84.13
7. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 21:33 20.05.2025 21:29	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.107

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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
Bostadsrättsföreningen Skagershuset
org.nr 769622-5429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skagershuset för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 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 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 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 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 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 på 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Skagershuset för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 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 20 maj 2025

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 21:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2025 19:18

DOCUMENT ID:

Bybe_YEcWll

ENVELOPE ID:

HJeuYEcWxx-Bybe_YEcWll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Skagershuset.pdf

2 pages

SHA-512:

5bac1466d27d2a50b80b579ec1c439606c9501495392a
bdeb6fd7b62ae229a409d7f1f2f00965c1faeca3ac4555a
9031da7b6cb68da63795f2373de0cfe8ae5d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	Signed	20.05.2025 21:34	eID	Swedish BankID
matz.ekman@lr-revision.s	Authenticated	20.05.2025 21:34	Low	IP: 185.176.246.107
e				

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

Attachments

No attachments 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

 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