

Årsredovisning 2024

Brf Skansen nr 1

716409-5239



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skansen nr 1

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 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>
Annedal 23:29	1982	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 992 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 017 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Ström	Ordförande
Birgit Hansson	Suppleant avgick 24 12 17
Magnus Ludvigsson	Ledamot avgick 24 10 07
Lennart Alfredsson	Suppleant 24 12 17
Christina Ljungars	Styrelseledamot
Katarina Pettersson	Styrelseledamot

Valberedning

Rasmus Wessberg
Ingela Sager

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer

Kjell Eriksson Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-17. Avgifter och förtroende.

Styrelsen avgick och omvaldes.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023. I dagsläget följer föreningen inte den upprättade underhållsplanen. Målsättningen för framtiden är att löpande se över utgifterna, avgifterna och underhållsbehovet för att uppnå en avsättning motsvarande det kommande verkliga underhållet.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Bastu och WC renovering enteplan
- 2023** ● Nytt entréparti
Avloppsspölning med filmning
- 2022** ● Genomgång och uppgradering av brandskydd
Nya armaturer i samtliga biutrymmen
Skyddsrumskontroll med dokumentation
- 2020** ● Energideklaration
Laddboxar samtliga p-platser
- 2019** ● Godkänd OVK
Sanering av råttor. Spärr på avloppsledningar
Ny takfläkt
Uppdatering och kontroll av elrum
- 2018** ● Ny plåt ovanför garageport
Nya brunnar i garage
Reparation av murar trädgård
Totalrenovering av hiss
Utvändig fönstermålning
- 2017** ● Utbyte av belysning utomhus
Förstärkning av altandörrar i markplan
Avloppsspölning inklusive slambrunn med 5-års garanti
- 2016** ● Rensning stuprännor
Betongreparation och förbättring av balkonger och garage
Ny torktumlare

- 2015-2017** ● Förbättrat skalskydd
- 2015** ● Ny motionscykel
Nytt säkrare låssystem till garage
- 2014** ● Byte av garagebelysning
- 2013** ● Uppgradering fjärrvärmeanläggning
Plantering entrésida
Ny tvättmaskin

Planerade underhåll

- 2024-2028** ● OVK, Betongutredning och åtgärder, uppskattade kostnader: 200 000 kr
- 2025-2028** ● Tak fasad och fönster, uppskattade kostnader: 6 200 000 kr

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Garageport	Assa Abloy Entrance Systems
Hisservice	Hissteknik
Klottersanering	Klotterjägarna

Övrig verksamhetsinformation

TV grundutbud och bredband ingår i avgiften. Föreningen följer inte underhållsplanens rekommendationer om avsättning till framtida underhåll. Storlek på framtida avgiftsändringar är inte beslutade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning 5% vid två tillfällen under 2024

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-10-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Ny underhållsplan oktober 2023. Fördubblade behov av avsättning till "yttre fond" jämfört med tidigare plan från 2014.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 570 392	1 475 346	1 442 787	1 433 333
Resultat efter fin. poster	-330 024	177 862	345 992	407 349
Soliditet (%)	55	56	55	53
Yttre fond	3 585 438	3 491 188	3 381 449	3 201 449
Taxeringsvärde	30 488 000	30 488 000	30 488 000	28 507 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	771	725	704	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	95,7	97,0	97,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 091	2 128	2 165	2 202
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 065	2 101	2 138	2 175
Sparande per kvm totalyta, kr	237	222	291	293
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	47	86
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	101	88	55
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	33	22	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	166	157	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,67	4,42	1,02	0,55
Räntekänslighet (%)	2,71	2,93	3,07	3,13

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Föreningen avser möta framtida ekonomiska åtaganden, huvudsakligen underhåll, med ökade årsavgifter, uthyrning av ytterligare en parkeringsplats och nya lån. I framtiden kan kapitaltillskott och investeringar för att öka intäkterna bli aktuella. Fortsatt varsamhet om fastigheten, ständig uppdatering av underhållsplanen, tillsammans med tillsammans med medlemmarnas arbetsinsatser ingår i planeringen för föreningens framtid.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV		2024-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	1 118 000	-	-	1 118 000
Fond, yttre underhåll	3 491 188	-	94 250	3 585 438
Direkt kapitaltillskott	135 000	-	135 000	270 000
Balanserat resultat	753 969	177 862	-94 250	837 581
Årets resultat	177 862	-177 862	-330 024	-330 024
Eget kapital	5 676 019	0	-195 024	5 480 995

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	837 581
Årets resultat	-330 024
Totalt	507 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	180 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-645 749
Balanseras i ny räkning	973 306
	507 557

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	1 570 392	1 475 346
Övriga rörelseintäkter	3	-12 488	34 210
Summa rörelseintäkter		1 557 904	1 509 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 446 108	-868 522
Övriga externa kostnader	9	-73 065	-69 436
Personalkostnader	10	-92 568	-93 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 697	-184 200
Summa rörelsekostnader		-1 773 438	-1 215 665
RÖRELSERESULTAT		-215 534	293 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 129	71 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-194 619	-187 497
Summa finansiella poster		-114 490	-116 030
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-330 024	177 862
ÅRETS RESULTAT		-330 024	177 862

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	6 575 015	6 669 212
Markanläggningar	13	427 541	495 041
Summa materiella anläggningstillgångar		7 002 556	7 164 253
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 002 556	7 164 253
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 282	0
Övriga fordringar	14	415 209	63 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	69 458	64 959
Summa kortfristiga fordringar		520 949	128 874
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 395 294	2 839 529
Summa kassa och bank		2 395 294	2 839 529
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 916 243	2 968 403
SUMMA TILLGÅNGAR		9 918 799	10 132 656

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 388 000	1 253 000
Fond för yttre underhåll		3 585 438	3 491 188
Summa bundet eget kapital		4 973 438	4 744 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		837 581	753 969
Årets resultat		-330 024	177 862
Summa fritt eget kapital		507 557	931 831
SUMMA EGET KAPITAL		5 480 995	5 676 019
Långfristiga skulder	16		
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 164 500	4 238 500
Leverantörsskulder		41 290	35 768
Skatteskulder		3 889	3 987
Övriga kortfristiga skulder		6 876	7 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	221 249	170 398
Summa kortfristiga skulder		4 437 804	4 456 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 918 799	10 132 656

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-215 534	293 891
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	161 697	184 200
	-53 837	478 091
Erhållen ränta	80 319	59 751
Erlagd ränta	-195 161	-187 013
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-168 679	350 830
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-392 265	-49 328
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 709	8 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-505 235	310 150
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	135 000	0
Amortering av lån	-74 000	-74 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	61 000	-74 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-444 235	236 150
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 839 529	2 603 379
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 395 294	2 839 529

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skansen nr 1 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 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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Markanläggningar	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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 536 156	1 444 968
Hysesintäkter, p-platser	26 196	21 738
El	7 341	8 640
Övriga intäkter	699	0
Summa	1 570 392	1 475 346

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	2
Elprisstöd	0	16 121
Övriga intäkter	2 512	0
Försäkringsersättning	0	3 087
Felbokat kapitaltillskott 2023	-15 000	15 000
Summa	-12 488	34 210

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	6 272
Besiktning och service	20 926	87 722
Sotning	9 665	0
Trädgårdsarbete	5 737	22 857
Mark/gård/utemiljö Planteringar	72 036	0
Snöskottning	34 906	15 213
Summa	143 270	132 064

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	68 757
Tvättstuga	1 463	7 924
Dörrar och lås/porttele	36 891	43 019
VA	23 601	0
Ventilation	14 490	0
El	8 411	0
Hissar	11 983	0
Summa	96 839	119 699

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	85 750
Övriga gemensamma utrymmen	645 749	0
Summa	645 749	85 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	77 909	63 652
Uppvärmning	232 219	203 377
Vatten	66 638	67 233
Sophämtning	31 487	46 516
Summa	408 253	380 778

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 925	31 746
Kabel-TV	74 152	71 502
Fastighetsskatt	45 920	46 982
Summa	151 997	150 230

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 858	0
Övriga förvaltningskostnader	23 727	24 449
Revisionsarvoden	15 000	14 375
Ekonomisk förvaltning	31 480	30 612
Summa	73 065	69 436

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Löner, arbetare	84 000	84 000
Sociala avgifter	8 568	8 569
Övriga personalkostnader	0	938
Summa	92 568	93 507

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	194 619	187 376
Övriga räntekostnader	0	121
Summa	194 619	187 497

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 070 000	10 070 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 070 000	10 070 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 400 788	-3 284 088
Årets avskrivning	-116 700	-116 700
Korrigering avskrivning	22 503	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 494 985	-3 400 788
Utgående restvärde enligt plan	6 575 015	6 669 212
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 290 000</i>	<i>2 290 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 180 000	27 180 000
Taxeringsvärde mark	3 308 000	3 308 000
Summa	30 488 000	30 488 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	675 053	675 053
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	675 053	675 053
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-180 012	-112 512
Årets avskrivning	-67 500	-67 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-247 512	-180 012
Utgående restvärde enligt plan	427 541	495 041

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	65 209	63 915
Övriga fordringar	350 000	0
Summa	415 209	63 915

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 421	5 329
Försäkringspremier	17 778	14 147
Kabel-TV	18 769	18 538
Förvaltning	15 964	15 229
Inkomsträntor	11 526	11 716
Summa	69 458	64 959

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,37 %	4 164 500	4 238 500
Summa			4 164 500	4 238 500
Varav kortfristig del			4 164 500	4 238 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 794 500 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 012	1 747
El	8 067	3 913
Uppvärmning	29 650	30 666
Vatten	6 406	4 568
Utgiftsräntor	1 172	1 714
Förutbetalda avgifter/hyror	173 942	127 790
Summa	221 249	170 398

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 014 000	9 014 000

Underskrifter

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

Göteborg

Christina Ljungars
Styrelseledamot

Karin Ström
Ordförande

Katarina Pettersson
Styrelseledamot

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

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 17:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2025 08:51

DOCUMENT ID:

S1-glLx-0ye

ENVELOPE ID:

HkgeUxWAKg-S1-glLx-0ye

DOCUMENT NAME:

Brf Skansen nr 1, 716409-5239 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Ström karin.strom6@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 10:24 07.04.2025 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.196.147
2. KATARINA PETTERSSON utsikten.katarina@yahoo.se	Signed Authenticated	07.04.2025 11:19 07.04.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.231.19
3. Anna Christina Håkansdtr Ljungars christina.ljungars@comhem.com	Signed Authenticated	07.04.2025 17:35 07.04.2025 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.151.14
4. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	07.04.2025 17:51 07.04.2025 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.29

* 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 Skansen nr 1

Organisationsnummer 716409-5239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skansen nr 1 för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Skansen nr 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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.

Göteborg, datum enligt digital signering

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 17:41

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2025 08:51

DOCUMENT ID:

SkmexUeWA1e

ENVELOPE ID:

rklexLIWCJg-SkmexUeWA1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Skansen nr 1 år 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Lars-Erik Eriksson	Signed	07.04.2025 17:41	eID	Swedish BankID
kjell.eriksson@revisorsringen.se	Authenticated	07.04.2025 17:41	Low	IP: 185.205.225.29

* 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