



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skidan

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Växjö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skidan 6	2017	Växjö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkring Kronoberg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1990

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 13 bostadsrätter om totalt 1 231 kvm. Byggnadernas totalyta är 1256 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Berglund	Ordförande
Jennie Sjösten	Styrelseledamot
Carolina Nilsson	Styrelseledamot
Tommi Berkesi	Styrelseledamot

Valberedning

Inger Neergaard

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse

Revisorer

Christian Robert Kromnér Auktoriserad revisor Revise Sverige AB. 559299-9824.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny torktumlare samt torkskåp i tvättstuga.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt lgh nr 10.
Målat om ram till entrétak, dörr till soprum samt stolpar.
- 2023** ● Inköp av sopkärl ersätter hyrda dito.
Installation av vattenlarm i samtliga lägenheter.
Installation av ny energieffektiv trappbelysning med rörelsesensorer.
Arbetsdag vår samt höst: Rensning av rabatt Alegatan, städ tvättstuga samt förråd och allmänna utrymme.
Installation av 3st laddstolpar till Elbil
- 2022** ● Bekämpat moss/missfärgning på hela fastighetens tak, utfört av Eddes Skorsten och Tak
- 2021** ● Tvättmaskins ställning samt luddlåda. - I en buller reducerande åtgärd har vi placerat tvättmaskiner på ställningar som skruvats fast i golv. Även monterat ny luddlåda.
Nytt passersystem till trapphus. - Styrelsen vill avvakta, skjuts på framtiden.
Nytt styrsystem för värmecentral? - Utfört av Bravida på uppdrag av VEAB i september. Anläggning är driftsatt och besiktigad i oktober.
- 2020** ● Investering av 2st nya tvättmaskiner i tvättstuga - Efter en brand i tvättstuga på våren köptes 2st nya in via AK Kylservice.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt i lgh 14 och 15 - I samband med kösrenovering har dessa bytts under året.
Översyn och ev. byte av belysningsarmaturer i trapphus. - PeHå har gjort en översyn, styrelsen nöjer sig med det i dagsläget.
Fönster genomgång (smörjning samt justering av spröjs) - Offert mottagen av PeHå, kommer utföras under -20. Då vi inte kunde ersätta spröjs valde styrelsen att plocka bort samtliga spröjs för att få ett enhetligt utseende på fastigheten. Klart.
Kontroll och ev. byte av stuprör. - Bedöms vid kontroll vara ok.
Brandvarnare i gemensamma utrymme, trapphus, källarförråd, soprum samt tvättstuga. - Trapphus är klart, brandvarnare samt brandsläckare uppsatt i tvättstuga. Brandvarnare uppsatt i källarförråds utrymme.
Serviceplan på byte av filter i lgh ventilation system enligt protokoll från OVK. - Har utförts av PeHå.
Målning av tvättstuga - Ommålning efter brand.
- 2019** ● Målning av Carport - Utförs på arbetsdag under våren. Klart
OVK, Obligatorisk Ventilation Kontroll - Klart, utfört av PeHå under hösten -19. Resultat finns att beskåda i trapphus.
Byte av trätrall utanför lgh 3 och 4 samt 14 och 15 - Klart, utfördes av Fina Golv våren -19.

- 2018-2019** ● Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt i lgh 4. - Är beställd under 2018 men ej monterad. Klart.
- 2018** ● Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt i lgh 9 och 5. - Klart.
Inköp av nya ute möbler. - Klart.
Montera ny tröskel på soprum samt målning av dörr. - Klart.
Målat plåtdörrar mot innergård samt metall stolpar - Klart.
Renovering av ytskikt, golv samt nya dörrar i lgh 6 - Inför försäljning. Klart.
- 2017-2019** ● Tvättat av samtliga plåtdetaljer på fastigheten som vetter mot innergård. - Arbetet skall slutföras med det som vetter ut mot Östregårdsgatan samt Alegatan.
- 2017-2018** ● Kontrollerat och rensat samtliga hänggrännor. - Klart.
Snyggat till i soprum med hyllor samt krokar till verktyg, även monterat påkörningskydd vid dörr. Monterat rörelsevakt till belysning. - Återstår montering ny tröskel samt målning av dörr. Klart.
Tvättat av hela carporten samt trästaket med högtryck. - Målas om under 2019. Klart.
- 2017** ● Rensat och ersatt rabatt utmed Östregårdsgatan med spolad sten. - Klart.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt i lgh 3. - Klart.
Ny frånluftsfläkt samt tryckkär i Teknikrum - Klart.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt lgh 2 - Inköpt monteras under 2018. Klart.
Tvättning av skärmtak vid huvudentré. - Klart.
Filmning av avloppsrör. - Utfört, ingen anmärkning.
Monterat nya föreningsskyltar på fastigheten - Klart.
Nytt telefon nummer till hissservice vid nödfall - Klart.
Bytt samtliga packningar på blandare i tvättstuga - Klart.
Uppmärkning av gemensamhets utrymme - Klart.
Byte av låssystem till lgh 1 - Klart.
Avlägsnat växtlighet som var för nära fastigheten - Klart.
Sprutat mossmedel på ett yttertak(lgh11) - Ytterligare utvärdering under 2019
Ny askkopp med papperskrog på innergård. - Klart.
Montering av fläkt i tvättstuga, ny matta, våttork samt strykbräda - Klart.
Nya växter i trapphus, nytt lägenhetsregister samt monterat brandsläckare - Klart.

Planerade underhåll

- 2025** ● Takförbättrande åtgärder (målning, plåtarbete mm). Offert ca 275.000kr. Beslut fattas våren-25.
Arbetsdagar 1st vår, 1 st höst. Förslag på åtgärder presenteras vid "kallelse".
Gräva upp hela rabatt längs Alegatan och ersätta med vit makadam, offert ca 100.000kr. Utförs Våren-25.
Uppdatera underhållsplan

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Bixia
Hiss Service	Nordisk Hiss AB

Service av tvättstuga	AK Tvätt och Kylservice
Teknisk förvaltning	PeHÅ Förvaltning
VEAB	Fjärrvärme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Justering av avgift med +2% samt hyror med +6%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 2%.

I oktober 2023 uppläts en hyresrätt till bostadsrätts. Detta innebär att intäkterna för årsavgifter ökat och intäkten för hyra minskat under 2024.

Förändringar i avtal

Tecknat gruppavtal på bredband med Tele 2.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 030 338	973 393	925 082	930 078
Resultat efter fin. poster	-357 079	-390 427	-427 603	-332 964
Soliditet (%)	62	63	61	57
Yttre fond	4 136 109	3 902 984	3 785 513	3 510 513
Taxeringsvärde	25 547 000	25 547 000	25 547 000	16 145 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	645	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,2	68,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 772	8 866	10 978	13 426
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 291	7 370	7 797	9 535
Sparande per kvm totalyta, kr	121	113	172	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	37	39	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	89	83	79
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	38	39	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	163	161	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,90	3,58	-	-
Räntekänslighet (%)	12,35	13,75	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Anledningen till att föreningen får ett negativt resultat beror till största del på avskrivningarna. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen klarar sitt rörelseresultat och jobbar ständigt på att betala av lånen för minska dessa kostnader som är en stor post. Föreningen har en buffert för framtida planerade och till viss mån täcka oväntade utgifter. Föreningen har en underhållsplan som följs för att kunna förutse kommande utgifter. Föreningen har dessutom två hyresrätter som kommer generera ett kapitaltillskott för föreningen i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 150 000	-	-	16 150 000
Upplåtelseavgifter	2 453 000	-	-	2 453 000
Fond, yttre underhåll	3 902 984	-41 874	275 000	4 136 109
Balanserat resultat	-6 203 703	-348 553	-275 000	-6 827 256
Årets resultat	-390 427	390 427	-357 079	-357 079
Eget kapital	15 911 853	0	-357 079	15 554 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 552 256
Årets resultat	-357 079
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 000
Totalt	-7 184 335

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 184 335

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	1 030 338	973 393
Övriga rörelseintäkter	3	56 518	8 937
Summa rörelseintäkter		1 086 856	982 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-522 697	-482 707
Övriga externa kostnader	9	-72 511	-63 190
Personalkostnader	10	-5 895	-7 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 792	-490 428
Summa rörelsekostnader		-1 109 895	-1 043 891
RÖRELSERESULTAT		-23 039	-61 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 256	12 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-359 296	-341 142
Summa finansiella poster		-334 040	-328 867
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-357 079	-390 427
ÅRETS RESULTAT		-357 079	-390 427

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	23 330 766	23 593 622
Maskiner och inventarier	13	11 752	29 368
Pågående projekt		0	67 500
Summa materiella anläggningstillgångar		23 342 518	23 690 490
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 342 518	23 690 490
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 813	9 122
Övriga fordringar	14	187 706	193 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15 392	12 256
Summa kortfristiga fordringar		214 911	214 717
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 386 422	1 472 765
Summa kassa och bank		1 386 422	1 472 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 601 333	1 687 482
SUMMA TILLGÅNGAR		24 943 850	25 377 971

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 603 000	18 603 000
Fond för yttre underhåll		4 136 109	3 902 984
Summa bundet eget kapital		22 739 109	22 505 984
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 827 256	-6 203 703
Årets resultat		-357 079	-390 427
Summa ansamlad förlust		-7 184 335	-6 594 131
SUMMA EGET KAPITAL		15 554 774	15 911 853
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 019 500	6 105 000
Summa långfristiga skulder		3 019 500	6 105 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 138 000	3 151 500
Leverantörsskulder		44 519	35 479
Skatteskulder		51 225	49 560
Övriga kortfristiga skulder		299	299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	135 533	124 280
Summa kortfristiga skulder		6 369 576	3 361 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 943 850	25 377 971

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-23 039	-61 561
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	508 792	490 428
	485 753	428 867
Erhållen ränta	25 256	12 275
Erlagd ränta	-358 407	-343 112
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 602	98 031
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 861	-6 349
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 069	-5 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 810	85 706
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-160 820	-67 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160 820	-67 500
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	850 000
Amortering av lån	-99 000	-536 245
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-99 000	313 755
ÅRETS KASSAFLÖDE	-93 010	331 961
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 641 582	1 309 621
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 548 572	1 641 582

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skidan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, 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	1,33 - 20 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

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	734 133	675 063
Hysesintäkter bostäder	227 593	267 129
Hysesintäkter garage	6 150	6 000
Hysesintäkter p-plats	21 700	22 050
Bredband	7 521	0
Elintäkter laddstolpe	8 758	0
Pantsättningsavgift	573	525
Överlåtelseavgift	1 433	2 626
Administrativ avgift	560	0
Andrahandsuthyrning	10 516	0
Vidarefakturerade kostnader	11 400	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 030 338	973 393

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	12 983
Övriga intäkter	0	-4 046
Försäkringsersättning	56 518	0
Summa	56 518	8 937

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	66 932	64 272
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 808	17 147
Larm och bevakning	0	1 975
Hissbesiktning	3 036	2 969
Gårdkostnader	2 299	1 977
Sophantering	931	0
Snöröjning/sandning	21 226	25 218
Serviceavtal	3 155	2 385
Förbrukningsmaterial	822	299
Summa	111 209	116 242

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	2 326	0
Tvättstuga	5 960	8 000
Trapphus/port/entr	0	2 021
Dörrar och lås/porttele	0	1 844
VVS	69 499	9 152
Ventilation	0	9 445
Elinstallationer	3 361	906
Hissar	4 324	1 945
Summa	85 470	33 313

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	0	41 875
Summa	0	41 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	54 210	46 696
Uppvärmning	126 970	111 158
Vatten	40 617	47 111
Sophämtning/renhållning	22 096	28 588
Grovsopor	9 824	0
Summa	253 717	233 553

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	15 823	14 821
Kabel-TV	18 492	17 598
Bredband	12 066	0
Fastighetsskatt	25 920	25 305
Summa	72 301	57 724

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	658
Inkassokostnader	463	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 018	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 000	0
Styrelseomkostnader	700	0
Fritids och trivselkostnader	392	901
Föreningskostnader	1 450	1 873
Förvaltningsarvode enl avtal	38 432	36 880
Överlåtelsekostnad	2 006	3 676
Pantsättningskostnad	860	788
Administration	2 947	2 192
Konsultkostnader	6 875	16 222
Summa	72 511	63 190

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	4 500	6 000
Arbetsgivaravgifter	1 395	1 566
Summa	5 895	7 566

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	359 295	341 141
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	1
Summa	359 296	341 142

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 716 850	26 716 850
Årets inköp	228 320	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 945 170	26 716 850
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 123 228	-2 650 416
Årets avskrivning	-491 176	-472 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 614 404	-3 123 228
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 330 766	23 593 622
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 866 528</i>	<i>5 866 528</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 508 000	19 508 000
Taxeringsvärde mark	6 039 000	6 039 000
Summa	25 547 000	25 547 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 095	88 095
Utgående anskaffningsvärde	88 095	88 095
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-58 727	-41 111
Avskrivningar	-17 616	-17 616
Utgående avskrivning	-76 343	-58 727
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 752	29 368

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25 556	24 522
Transaktionskonto	110 568	112 056
Borgo räntekonto	51 582	56 760
Summa	187 706	193 339

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	8 192	7 633
Förutbet kabel-TV	4 646	4 623
Förutbet bredband	2 554	0
Summa	15 392	12 256

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Andra värdepapper	13 977 999	13 977 999
Värdereglering kortfr placera	-13 977 999	-13 977 999
Summa	0	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	2,33 %	3 052 500	3 085 500
Handelsbanken	2026-03-01	4,66 %	3 052 500	3 085 500
Handelsbanken	2024-06-28	4,94 %		3 085 500
Stadshypotek	2025-06-30	3,35 %	3 052 500	
Summa			9 157 500	9 256 500
Varav kortfristig del			6 138 000	3 151 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 662 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 314	1 030
Uppl kostn el	5 124	4 811
Uppl kostnad Värme	18 439	16 806
Uppl kostnad Extern revisor	14 469	12 500
Uppl kostn räntor	1 735	846
Uppl kostnad Sophämtning	1 130	0
Uppl kostnad arvoden	4 500	6 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 395	1 885
Förutbet hyror/avgifter	86 427	80 402
Summa	135 533	124 280

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

17 108 300

2023-12-31

17 108 300

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Växjö

Carolina Nilsson
Styrelseledamot

Jennie Sjösten
Styrelseledamot

Mats Berglund
Ordförande

Tommi Berkesi
Styrelseledamot

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

Christian Robert Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 08:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 11:35

DOCUMENT ID:

HJXBJjecelg

ENVELOPE ID:

BylH1ogcxgx-HJXBJjecelg

DOCUMENT NAME:

Brf Skidan, 769619-7297 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Tommy Berglund mats.berglund@ess-enn.se	Signed Authenticated	08.05.2025 15:30 08.05.2025 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 87.116.23.50
2. JENNIE SJÖSTEN jennie_sjosten@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 16:20 08.05.2025 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.30.216
3. CAROLINA NILSSON carolinanilsson@yahoo.com	Signed Authenticated	08.05.2025 23:06 08.05.2025 23:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.67.238
4. TOMMI BERKESI tommi.berkesi@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 11:25 11.05.2025 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.2.217
5. Christian Robert Kromnér christian@brfrevision.se	Signed Authenticated	12.05.2025 08:45 12.05.2025 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.14.126

* 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 Skidan

Org.nr 769619-7297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skidan 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 2024-12-31 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Skidan för räkenskapsåret 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.

Norrköping det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 08:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.05.2025 11:35

DOCUMENT ID:

HyZB1ix5xge

ENVELOPE ID:

ryBJox9lge-HyZB1ix5xge

DOCUMENT NAME:

RB Skidan.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Robert Kromnér	 Signed	12.05.2025 08:44	eID	Swedish BankID
christian@brfrevision.se	Authenticated	12.05.2025 08:44	Low	IP: 212.247.14.126

* 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