



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skäpplandsgatan 13-17

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 2012-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08 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
Järnbrott 122:2	2012	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2040. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2060.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1973

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 76 bostadsrätter om totalt 5 242 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 242 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sara-Stina Jaretorp	Ordförande
Olle Tegelberg	Kassör
Hans Lidell	Styrelseledamot
Linnea Katarina Antti	Styrelseledamot
Mona Adaow	Styrelseledamot
Stuart Danielsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Teodor Abreu

## Firmateckning

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

## Revisorer

Håkan Kjellström Revisor Adact Revisorer och Konsulter AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Anläggning av ny sortering för mat- och restavfall.  
Besiktning av skyddsrum
- 2023 ● Målning trapphus  
Renovering av utemiljö  
Byggnation av hobbyrum  
Installation av laddstolpar för elbil
- 2022-2023 ● Hissbyte
- 2021 ● Renovering barnvagnsrum  
Byte rökluckor
- 2020 ● Renovering källare - Start januari 2020  
Omfogning tegelfasad och takbeläggning - Start mars 2020

## Planerade underhåll

- 2024-2026 ● Renovering av utemiljö fortsättning
- 2025 ● Elrevision  
Åtgärder i skyddsrum enligt besiktningsprotokoll

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifter med 10% från 20240201, avgift för hyresrätter höjdes med 10% från 20240301. Avgift för parkering höjdes från 20240201.

Tre av fyra lån omförhandlades 20241030 med en uppskattad besparing på ca 300 000 kr närmaste året.

### Förändringar i avtal

Styrelsen sa upp förvaltningsavtal med SBC och tecknade nytt avtal med Erbo från 20250101.

Styrelsen sa upp avtal med Anticimex gällande skadedjurskontroll och tecknade nytt avtal med Länsförsäkringar från 20241201.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 106 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 333 686	3 945 969	3 922 746	3 890 341
Resultat efter fin. poster	-1 250 259	-1 628 321	-4 004 978	-1 303 436
Soliditet (%)	71	71	71	72
Yttre fond	1 679 982	754 627	315 000	258 000
Taxeringsvärde	105 000 000	105 000 000	105 000 000	86 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	701	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	87,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 510	5 555	5 934	5 993
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 239	5 281	5 324	5 377
Sparande per kvm totalyta, kr	3	20	-98	42
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	30	37	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	117	161	161
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	40	37	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	187	234	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	1,67	-	-
Räntekänslighet (%)	7,23	7,92	-	-

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	67 138 000	-	-	67 138 000
Upplåtelseavgifter	20 668 071	-	-	20 668 071
Fond, yttre underhåll	754 627	-735 883	1 661 238	1 679 982
Balanserat resultat	-15 664 635	-893 097	-1 661 238	-18 218 970
Årets resultat	-1 628 980	1 628 980	-1 250 968	-1 250 968
<b>Eget kapital</b>	<b>71 267 083</b>	<b>0</b>	<b>-1 250 968</b>	<b>70 016 115</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 557 732
Årets resultat	-1 250 968
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 661 238
<b>Totalt</b>	<b>-19 469 938</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	196 687
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-19 273 251</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 333 686	3 945 969
Övriga rörelseintäkter	3	-3 381	28 555
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 330 305</b>	<b>3 974 524</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 975 359	-3 614 839
Övriga externa kostnader	9	-515 846	-369 316
Personalkostnader	10	-175 570	-142 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 068 395	-1 057 032
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 735 170</b>	<b>-5 183 776</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-404 866</b>	<b>-1 209 252</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 748	44 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-892 141	-463 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-845 393</b>	<b>-419 068</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 250 259</b>	<b>-1 628 321</b>
<b>Skatt</b>		<b>-709</b>	<b>-659</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 250 968</b>	<b>-1 628 980</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	94 301 615	95 358 647
Pågående projekt	14	0	232 273
Maskiner och inventarier	13	174 456	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 476 071</b>	<b>95 590 920</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		286 400	358 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>286 400</b>	<b>358 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>94 762 471</b>	<b>95 948 920</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	9 543
Övriga fordringar	15	1 891 224	2 716 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	247 195	67 889
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 138 419</b>	<b>2 793 780</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	17	750 000	750 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>750 000</b>	<b>750 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		790 682	407 911
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>790 682</b>	<b>407 911</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 679 102</b>	<b>3 951 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 441 572</b>	<b>99 900 611</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 806 071	87 806 071
Fond för yttre underhåll		1 679 982	754 627
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 486 053</b>	<b>88 560 698</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-18 218 970	-15 664 635
Årets resultat		-1 250 968	-1 628 980
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 469 938</b>	<b>-17 293 615</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 016 115</b>	<b>71 267 083</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	21 262 622	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 262 622</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 198 874	27 684 120
Leverantörsskulder		238 872	244 575
Skatteskulder		262 107	253 077
Övriga kortfristiga skulder		0	575
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	462 982	451 181
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 162 835</b>	<b>28 633 528</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 441 572</b>	<b>99 900 611</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-404 866</b>	<b>-1 209 252</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 068 395	1 057 032
	<b>663 529</b>	<b>-152 220</b>
Erhållen ränta	46 748	44 245
Erlagd ränta	-879 144	-395 738
Betald inkomstskatt	-709	-659
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-169 576</b>	<b>-504 373</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-223 843	113 932
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 556	-581 515
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-391 862</b>	<b>-971 956</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	46 455	-232 273
Avyttring av finansiella tillgångar	71 600	71 600
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>118 055</b>	<b>-160 673</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	55 656
Amortering av lån	-222 624	-278 280
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-222 624</b>	<b>-222 624</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-496 432</b>	<b>-1 355 253</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 101 665</b>	<b>4 456 918</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 605 233</b>	<b>3 101 665</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skäpplandsgatan 13-17 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, 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:

Fastighetsförbättringar	1 %
Byggnad	1 %
Installationer	6,67 %

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	3 635 192	3 329 964
Rabatter p-platser/garage	0	-195
Hysesintäkter bostäder	314 540	289 389
Hysesintäkter p-plats	146 390	105 640
Hysesintäkter p-plats, moms	2 280	2 566
Bredband	172 080	164 160
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-438
Elintäkter laddstolpe	1 757	0
Elintäkter laddstolpe moms	1 792	1 122
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 002	0
Övernattnings-/gästlägenhet	21 600	18 700
Hysesintäkter, övrigt	0	1 181
Påminnelseavgift	480	360
Pantsättningsavgift	5 586	5 775
Överlåtelseavgift	8 598	13 025
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	15 535	6 810
Vidarefakturerade kostnader	6 312	7 909
Öres- och kronutjämning	3	1
<b>Summa</b>	<b>4 333 686</b>	<b>3 945 969</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	33 067
Övriga intäkter	-9 492	-14 247
Återbäring försäkringsbolag	6 111	9 735
<b>Summa</b>	<b>-3 381</b>	<b>28 555</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	28 465
Städning utöver avtal	5 609	0
Besiktningar	3 500	0
Hissbesiktning	4 281	7 992
Myndighetstillsyn	28 372	0
Gårdkostnader	1 165	588
Gemensamma utrymmen	8 987	4 880
Sophantering	0	2 579
Garage/parkering	26 041	0
Snöröjning/sandning	10 188	14 145
Serviceavtal	28 592	27 016
Förbrukningsmaterial	3 853	12 158
<b>Summa</b>	<b>120 588</b>	<b>97 823</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	9 834
Hyseslägenheter	7 213	0
Bostadsrättslägenheter	8 750	135 916
Tvättstuga	26 356	10 463
Trapphus/port/entr	0	22 169
Sophantering/återvinning	4 570	9 297
Dörrar och lås/porttele	71 547	30 827
Övernattn./gästlägenhet	650	0
Övriga gemensamma utrymmen	1 269	0
VVS	43 697	28 586
Värmeanläggning/undercentral	0	48 090
Ventilation	0	8 539
Elinstallationer	12 865	7 697
Hissar	11 338	7 345
Mark/gård/utemiljö	14 980	30 172
Garage/parkering	0	4 125
Vattenskada	0	161 964
Skador/klotter/skadegörelse	5 290	46 865
<b>Summa</b>	<b>208 525</b>	<b>561 889</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	213 594
Installationer	0	60 624
Entr/trapphus	0	368 678
VVS	0	92 987
Värmeanläggning	9 388	0
Elinstallationer	12 299	0
Mark/gård/utemiljö	175 000	0
<b>Summa</b>	<b>196 687</b>	<b>735 883</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	143 536	157 016
Uppvärmning	934 670	614 417
Vatten	255 515	210 323
Sophämtning/renhållning	131 678	129 294
Grovsopor	12 137	11 622
<b>Summa</b>	<b>1 477 536</b>	<b>1 122 672</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	105 358	93 190
Tomträttsavgäld	455 625	607 500
Kabel-TV	271 556	261 626
Bredband	7 454	5 548
Fastighetsskatt	132 030	128 709
<b>Summa</b>	<b>972 023</b>	<b>1 096 573</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	3 618
Tele- och datakommunikation	3 768	3 280
Juridiska åtgärder	0	906
Inkassokostnader	1 131	1 027
Revisionsarvoden extern revisor	19 250	18 625
Styrelseomkostnader	3 332	4 537
Fritids och trivselkostnader	0	368
Föreningskostnader	23 548	21 440
Förvaltningsarvode enl avtal	376 536	283 373
Överlåtelsekostnad	11 464	11 817
Pantsättningskostnad	5 158	6 300
Korttidsinventarier	35 683	2 373
Administration	6 645	9 749
Konsultkostnader	26 750	1 903
<b>Summa</b>	<b>515 846</b>	<b>369 316</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	134 992	110 398
Arbetsgivaravgifter	40 578	32 191
<b>Summa</b>	<b>175 570</b>	<b>142 589</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	887 672	463 083
Dröjsmålsränta	0	62
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 469	168
<b>Summa</b>	<b>892 141</b>	<b>463 313</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	105 702 511	105 702 511
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>105 702 511</b>	<b>105 702 511</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 343 864	-9 286 832
Årets avskrivning	-1 057 032	-1 057 032
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 400 896</b>	<b>-10 343 864</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>94 301 615</b>	<b>95 358 647</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
<b>Summa</b>	<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	185 819	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>185 819</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-11 363	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-11 363</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>174 456</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Vid årets början	232 273	0
Anskaffningar under året	0	232 273
Färdigställt under året	-232 273	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>232 273</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 397	22 340
Momsavräkning	46 140	0
Övriga kortfristiga fordringar	137	254
Transaktionskonto	744 250	1 625 580
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
<b>Summa</b>	<b>1 891 224</b>	<b>2 716 348</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 942	0
Förutbet kabel-TV	68 930	67 889
Förutbet tomträtt	151 875	0
Förutbet bredband	644	0
Upplupna intäkter	10 804	0
<b>Summa</b>	<b>247 195</b>	<b>67 889</b>

### NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2024-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Handelsbanken räntefond	913 076	750 000	750 000
<b>Summa</b>	<b>913 076</b>	<b>750 000</b>	<b>750 000</b>

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2028-10-30	2,66 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,70 %	6 081 250	6 186 250
Handelsbanken	2026-10-30	2,52 %	4 837 500	4 887 500
Handelsbanken	2027-10-30	2,60 %	6 542 746	6 610 370
<b>Summa</b>			<b>27 461 496</b>	<b>27 684 120</b>
Varav kortfristig del			6 198 874	27 684 120

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 348 376 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	67 753	6 120
Uppl kostn räntor	130 504	117 507
Förutbet hyror/avgifter	264 725	327 554
<b>Summa</b>	<b>462 982</b>	<b>451 181</b>

### NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 913 000	46 913 000

### NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutar om höjd medlemsavgift med 5% från 20250201 samt höjd avgift för hyresrätter med 5% från 20250301.

Avgift för parkering höjs från 20250201.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Hans Lidell  
Styrelseledamot

---

Linnea Katarina Antti  
Styrelseledamot

---

Mona Adaow  
Styrelseledamot

---

Olle Tegelberg  
Kassör

---

Sara-Stina Jaretorp  
Ordförande

---

Stuart Danielsson  
Styrelseledamot

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

---

Adact Revisorer och Konsulter AB  
Håkan Kjellström  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 10:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 13:18

DOCUMENT ID:

r1Wssaa0hyx

ENVELOPE ID:

B19s6TRhJx-r1Wssaa0hyx

DOCUMENT NAME:

Brf Skäpplandsgatan 13-17, 769625-6721 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS ERIK LIDELL hasselidell@hotmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 14:10 24.03.2025 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.151.58
2. LINNEA ANTTI linnea.antti@hotmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 14:40 24.03.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.61.52
3. SARA-STINA JARETORP sara-stina@hotmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 18:46 24.03.2025 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.218.26
4. Stuart Danielsson stuart_db@hotmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 11:38 27.03.2025 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.220.60
5. OLLE HILDING TEGELBERG olle.tegelberg@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 15:45 31.03.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 84.17.207.193
6. Mona Adaow mona.adaow@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 16:36 31.03.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61
7. KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM hakan.kjellstrom@adact.se	Signed Authenticated	01.04.2025 10:40 01.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.218.66

\* 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 Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skäpplandsgatan 13-17 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 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 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. Risker 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 Skäpplandsgatan 13-17 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 10:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2025 13:18

DOCUMENT ID:

H1jo6p0nJe

ENVELOPE ID:

rygqoaT0hke-H1jo6p0nJe

DOCUMENT NAME:

RB 2024 769625-6721 (2025-03-24).pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM hakan.kjellstrom@adact.se	Signed Authenticated	01.04.2025 10:41 01.04.2025 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.218.66

\* 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