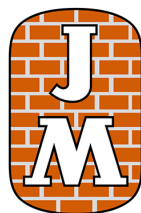


Årsredovisning 2024

Brf Skattkistan

769632-6771



@home



SkbpCAusxxl-rkRCR_sgeI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skattkistan

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-28 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och lokal.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar till fastigheten Läderstöveln 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 170 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 12 574 m² och åtta bostadsrättslokaler med en total area om ca. 680 m². Föreningen disponerar över 89 parkeringsplatser varav 89 i garage. Av dessa p-platser är åtta MC-platser samt 19 försedda med laddstolpe för el-bil.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns också cykel-, barnvagns- och städrum samt rullstolsförråd.

Föreningens lokal omfattar åtta bostadsrättslägenheter som användas som förskola.

Lokaltyp	Yta	Löptid
Förskola	680m ²	-

Föreningen har 2020 erhållit 4 303 688 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Nawal Ablouh	Ordförande
Martina Sosa	Styrelseledamot
Niklas Svenningsson	Styrelseledamot
Peter Hellström	Styrelseledamot
Poli Poli	Styrelseledamot
Göran Berg	Suppleant
Karin Klahr	Suppleant
Prafull Khosepatil	Suppleant
Sagar Repal	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam AB.

Valberedning

Micael Flyborg, sammankallande
Gerd Sjölund
Martin Westerling

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-14. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) förskolans lokaler
 - Besiktning taksäkerhet
 - Byte baksand sandlåda innergård
 - Oljning bord innergård
 - Oljning sittbänkar innergård
 - Besiktning taksäkerhet

Planerade underhåll

- 2025**
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) lägenheter och förskolans lokal
 - Stamspolning lägenheter och förskolans lokal
 - Besiktning taksäkerhet

Avtal med leverantörer

Abonnemang för porttelefoni	Telavox AB
Avfallshantering	Stockholm vatten och avfall
Besiktning av garageport och hissar	Kiwa
Bevakningsavtal	Aimo Park Sweden AB
Bredband, TV, telefoni (Triple Play)	Telia
Ekonomisk förvaltning	JM@home AB
Elförbrukning	Godel i Sverige AB
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fastighetsförsäkring	Folksam AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Molntjänst för övervakning av installationer	KTC Control AB
Paketboxar	Postnord
Prognosstyrning	Egain Sweden AB
Serviceavtal brandskydd	Brandskyddsteamet AB
Serviceavtal sopsug	Envac Scandinavia AB
Teknisk förvaltning	JM@home AB
Tjänst för digital signering	Scribe AB
Tjänst för kreditupplysning	UC AB
Tjänst för underhållsplan	Planima
Varmvattenmätning	Brunata AB
Serviceavtal hissar	Hissen AB
Serviceavtal värmepumpar	Team Wählin
Anläggningsavtal elbilsladdning	Dahlberg Charging Solutions AB
Serviceavtal garageport	ADP Alldoor portar AB
Vinderunderhåll och trapphusstäd	KEAB gruppen AB
Avropsavtal snöskottning av yttertak	GH Johansson AB Plåtslagaren
Mark- och trädgårdsskötsel	JM Mark och trädgård
Återvinning	Avfallskonsulten i huvudstaden AB

Övrig verksamhetsinformation

STADGAR

Föreningens stadgar ändrades efter beslut på ordinarie föreningsstämma 2024-06-13 och extra stämma 2024-09-14. Anledning till ändring av stadgar var för att det fanns behov av att uppdatera stadgarna så att de ska stämma överens med de ändringar som gjorts i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

UTÖKNING AV ANTALET LADDPLATSER OCH MC-PLATSER I GARAGET

Under 2024 har vi utökat antalet laddplatser i garaget från 8 till totalt 19 st. Detta med anledning av behovet av fler laddplatser utifrån efterfrågan från medlemmar samt för att de tidigare laddstolparna behövde uppgraderas för att bland annat möjliggöra att kunna debitera medlemmarna efter deras faktiska förbrukning.

Antalet MC-platser i garaget har också utökats i garaget från 4 st till totalt 8 st. Även detta med anledning av efterfrågan från medlemmarna.

HISSAR

Samtliga nödtelefoner i hissarna har uppgraderats så att de klarar av 5G-nätet.

SORTERING AV MATAVFALL

Eftersorteringsanläggningen Resursutvinning Stockholm i Högdalen blev klar och sattes i drift under hösten 2024 vilket innebär att vi i föreningen kunde börja sortera matavfall. Matavfallet sorteras i gröna plastpåsar som slängs i sopsugen tillsammans med övrigt restavfall.

SÄKERHET

Förstärkt brytskydd monterades på dörren till miljörummet på Sandalettgatan 7A.

FILTERBYTET

Det årliga filterbytet genomfördes under maj.

LÅSSYSTEM

Styrelsen beslutade att föra över föreningens låssystem från Certego i Västberga till Läslära AB i Älvsjö. Fördelen är att Läslära ligger två kvarter från föreningen vilket gör det enklare för styrelsen och medlemmarna att beställa nya nycklar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

AVGIFTER

Månadsavgiften och garagehyrorna höjdes med 7 % från 1 januari 2024.

LÅN

Lånet med förfalldatum 2024-01-23 omförhandlades med en bindningstid på 1 år till en ränta på 4,28 % och amorteringen på det lånet sänktes med 360.000 kr.

Styrelsen valde att binda ett belopp om 1 mkr på en 3-månaders fastränteplacering med automatisk förlängning. Detta för att få en högre ränta på beloppet samtidigt som vi har möjlighet att bryta fastränteplaceringen om behov skulle uppstå.

BIDRAG

Föreningen har i samband med installationen av nya laddplatser ansökt om och fått beviljat "Ladda Bilen- bidrag" från Naturvårdsveket. Bidraget motsvarar 50% av installation, arbets- och materialkostnader, 128 830 kr som beräknas betalas ut under 2025.

Ansökan om bidrag för fastighetsnära insamling av förpackningsavfall (FNI) har skickats till Stockholm vatten och avfall och ersättning beräknas betalas ut till föreningen med start 2025.

UTHYRNING AV EXTRA FÖRRÅD

För att öka föreningens intäkter beslutade styrelsen att på korttidskontrakt med en månads uppsägningstid, börja hyra ut rullstolförråden som stått tomma genom åren till en hyra på 800 kr/månaden.

Förändringar i avtal

KONEs 5-års garanti avseende hissarna gick ut 2024-09-30. Föreningen har tecknat serviceavtal med Hissen AB för service och underhåll av hissarna från 2024-10-01.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 278 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 498 003	11 708 240	10 993 318	10 955 328
Resultat efter fin. poster	-1 369 814	-1 286 478	-1 569 097	-757 333
Soliditet (%)	82	82	82	81
Yttre fond	1 610 906	1 213 286	815 666	418 046
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	832	778	672	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	86,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 057	12 295	12 571	12 872
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 439	11 664	11 926	12 211
Sparande per kvm totalyta, kr	286	314	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	58	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	64	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	158	155	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,5	15,07	-	-

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 vatten (totalt 256 345 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

I beräkningen av nyckeltalen ingår inte garageytan.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 50 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Styrelsen följer noga föreningens kostnader och framtida avgiftshöjningar kan bli aktuella om kostnaderna ökar.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	297 720 000	-	-	297 720 000
Upplåtelseavgifter	421 874 000	-	-	421 874 000
Fond, yttre underhåll	1 213 286	-	397 620	1 610 906
Balanserat resultat	-3 157 948	-1 286 478	-397 620	-4 842 046
Årets resultat	-1 286 478	1 286 478	-1 369 814	-1 369 814
Eget kapital	716 362 860	0	-1 369 814	714 993 046

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 842 046
Årets resultat	-1 369 814
Totalt	-6 211 860
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	397 620
Balanseras i ny räkning	-6 609 480
	-6 211 860

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	12 497 998	11 708 237
Övriga rörelseintäkter	3	24 188	188 144
Summa rörelseintäkter		12 522 186	11 896 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 257 796	-4 199 815
Övriga externa kostnader	8	-278 494	-278 633
Personalkostnader	9	-326 183	-414 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 165 472	-5 151 024
Summa rörelsekostnader		-10 027 945	-10 043 904
RÖRELSERESULTAT		2 494 242	1 852 477
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 206	2 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 901 261	-3 141 389
Summa finansiella poster		-3 864 055	-3 138 955
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 369 814	-1 286 478
ÅRETS RESULTAT		-1 369 814	-1 286 478

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	863 912 356	868 895 860
Maskiner och inventarier	11	440 405	374 713
Summa materiella anläggningstillgångar		864 352 761	869 270 573
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		864 352 761	869 270 573
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 420	41 600
Övriga fordringar	12	3 959 150	4 132 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	310 722	251 899
Summa kortfristiga fordringar		4 299 292	4 426 429
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	1 027 935	0
Summa kortfristiga placeringar		1 027 935	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		128 152	397 142
Summa kassa och bank		128 152	397 142
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 455 379	4 823 571
SUMMA TILLGÅNGAR		869 808 140	874 094 144

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		719 594 000	719 594 000
Fond för yttre underhåll		1 610 906	1 213 286
Summa bundet eget kapital		721 204 906	720 807 286
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 842 046	-3 157 948
Årets resultat		-1 369 814	-1 286 478
Summa fritt eget kapital		-6 211 860	-4 444 426
SUMMA EGET KAPITAL		714 993 046	716 362 860
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	87 770 000	122 030 000
Summa långfristiga skulder		87 770 000	122 030 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	63 840 000	32 570 000
Leverantörsskulder		363 345	398 515
Skatteskulder		411 000	411 000
Övriga kortfristiga skulder		21 305	29 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 409 444	2 292 239
Summa kortfristiga skulder		67 045 094	35 701 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		869 808 140	874 094 144

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 494 242	1 852 477
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 165 472	5 151 024
	7 659 714	7 003 501
Erhållen ränta	37 206	2 434
Erlagd ränta	-3 901 261	-3 141 389
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 795 658	3 864 546
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 534	87 668
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 810	237 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 771 934	4 189 819
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-247 660	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-247 660	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 990 000	-3 465 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 990 000	-3 465 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	534 274	724 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 307 114	3 582 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 841 388	4 307 114

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skattkistan 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare 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	120 år
Maskiner och inventarier	5 år

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 och kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 745 460	9 111 432
Årsavgifter lokaler	510 512	477 112
Hysesintäkter garage	1 487 271	1 396 967
Hysesintäkter förråd	4 720	0
Intäkter internet	448 800	448 800
Intäkter varmvatten	262 085	226 139
Intäkter laddstolpar	8 102	0
Övriga intäkter	331	15 016
Andrahandsuthyrning	30 717	32 771
Summa	12 497 998	11 708 237

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	188 144
Försäkringsersättning	15 588	0
Cykelrensning	8 600	0
Summa	24 188	188 144

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 716
Städning	151 717	11 507
Fastighetsskötsel	291 460	616 593
Besiktning och service	274 182	232 225
Trädgårdsarbete	145 869	33 919
Snöskottning	85 011	123 259
Övrigt	1 887	4 963
Summa	950 126	1 027 182

På grund av ändring i förvaltningsavtal redovisas städning och trädgårdsskötsel på egna konton. Tidigare ingick det i avtalet om fastighetsskötsel.

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	4 482
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	0	80 779
Löpande rep och underhåll installationer	0	33 191
Löpande rep och underhåll ventilation	59 452	82 387
Löpande rep och underhåll hissar	104 405	4 466
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	11 261	14 603
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	61 028	60 680
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	28 156	16 745
Löpande rep och underhåll soprum	90 106	0
Vattenskada	18 705	0
Summa	373 114	297 332

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	642 410	765 619
El laddplatser	949	0
Uppvärmning	846 572	844 119
Vatten	601 116	427 930
Sophämtning	83 574	107 506
Summa	2 174 621	2 145 175

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	87 965	82 612
Digitala tjänster	466 470	442 014
Fastighetsskatt	205 500	205 500
Summa	759 935	730 126

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	13 147	12 441
Övriga förvaltningskostnader	34 773	41 121
Revisionsarvoden	34 675	34 526
Ekonomisk förvaltning	195 899	190 545
Summa	278 494	278 633

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	248 200	315 350
Sociala avgifter	77 983	99 082
Summa	326 183	414 432

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående Anskaffningsvärde	887 584 000	887 584 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	887 584 000	887 584 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 688 140	-13 704 636
Årets avskrivning	-4 983 504	-4 983 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 671 644	-18 688 140
Utgående redovisat värde	863 912 356	868 895 860
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	346 000 000	346 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	83 550 000	83 550 000
	429 550 000	429 550 000
<i>Bokfört värde byggnader</i>	574 348 836	579 332 340
<i>Bokfört värde mark</i>	289 563 520	289 563 520
	863 912 356	868 895 860

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	837 607	837 607
Inköp	247 660	0
Utgående anskaffningsvärde	1 085 267	837 607
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-462 894	-295 374
Avskrivningar	-181 968	-167 520
Utgående avskrivning	-644 862	-462 894
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	440 405	374 713

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	211 309	215 548
Momsfordran	61 915	0
Övriga fordringar	625	7 410
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	3 685 301	3 909 972
Summa	3 959 150	4 132 930

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 643	98 312
Försäkringspremier	30 154	27 661
Digitala tjänster	125 925	125 926
Summa	310 722	251 899

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fastränteplacering nordea	1 027 935	0
Summa	1 027 935	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-01-23	4,18 %	29 580 000	30 130 000
Nordea	2025-01-23	1,49 %	30 310 000	31 130 000
Nordea	2028-01-24	1,90 %	30 310 000	31 130 000
Nordea	2027-01-20	1,25 %	30 465 000	30 865 000
Nordea	2026-11-18	4,02 %	30 945 000	31 345 000
Summa			151 610 000	154 600 000
Varav kortfristig del			63 840 000	32 570 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 137 110 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

2023-12-31

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 458	163 732
Städning	12 344	0
El	57 227	0
Uppvärmning	105 462	138 907
Utgiftsräntor	649 308	497 274
Vatten	102 009	80 444
Löner	229 200	210 000
Uppl kostn renhållningsavg	5 251	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	72 015	65 982
Förutbetalda avgifter/hyror	1 126 170	1 103 400
Beräknat revisionsarvode	35 000	32 500
Summa	2 409 444	2 292 239

2023-12-31

Fastighetsinteckning	168 000 000	168 000 000
----------------------	-------------	-------------

AVGIFTER/HYROR Månadsavgiften för 2025 höjdes med 2,5 % från den 1 januari 2025. Samtliga garageplatser har sagt upp för villkorsändring. En höjning av hyran har gjorts med 2,5 % för 2025. En klausul har lagts in i garageavtalen med en årlig höjning av hyran med 3% från och med 1 januari 2026.

LÅN Två av föreningens lån som hade förfall 2025-01-23 omförhandlades till en rörlig ränta om 2,76 % kopplad till STIBOR 90.

MOPEDPLATSER I GARAGET Under 2025 avser styrelsen skapa ett antal mopedplatser i garaget för uthyrning.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Nawal Ablouh
Ordförande

Martina Sosa
Styrelseledamot

Niklas Svenningsson
Styrelseledamot

Peter Hellström
Styrelseledamot

Poli Poli
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Joakim Mattsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 07:11

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 09.05.2025 15:10

DOCUMENT ID:

rkRCR_sgel

ENVELOPE ID:

SkbpCAusxxl-rkRCR_sgel

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Skattkistan 2024 för signering.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NAWAL ABLOUH nawal.ablouh@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 19:57 09.05.2025 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.178.164
2. MARTINA SOSA martina_sosa@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2025 16:36 10.05.2025 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.93.57
3. NIKLAS CHRISTOFFER SVENNINGS SON niklas.svenningsson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2025 09:33 11.05.2025 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.186.151
4. PETER HELLSTRÖM peterhellstrom@me.com	 Signed Authenticated	11.05.2025 19:06 11.05.2025 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.72.123
5. POLI POLI 1979poli@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2025 19:19 11.05.2025 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.9.121
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevi sion.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 07:11 11.05.2025 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.119.87

* 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 Bostadsrättsföreningen Skattkistan, org.nr. 769632-6771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skattkistan 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 och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skattkistan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: Brf Skattkistan

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-12 05:11:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.