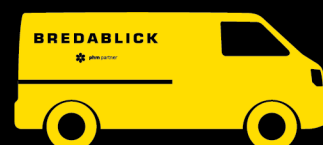


Brf Skånegatan 31

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Brf Skånegatan 31

Org.nr: 769605-1981

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skånegatan 31, 769605-1981, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Ann-Marie Bodin	2026
Ledamot	Behrooz Malekzadeh	2025
Ledamot	Carl Ask	2025
Ledamot	Anders Landqvist	2025
Ledamot	Emma Peterson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Inga-Lill Furberg och Camilla Wictorsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Heden 31:3 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1911 och har värdeår 1986. Fastighetens adresser är Skånegatan 31 och Burgårdsgatan 15 .

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 12 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	6 rok	7 rok
11	5	10	1	1

Total tomtarea:	932	kvm
Total bostadsarea:	3 147	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 147	kvm
Total lokalarea:	95	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Studio Denique AB	95	36 månader	2026-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-30.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring t.o.m. 2025-04-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Städning	Beck Städservice
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal portar	Locksafe
Serviceavtal hissar	KONE
Serviceavtal brandlarm	Securitas

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 595 kr och planerat underhåll för 76 842 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser byte av fläkt, skrapning, tvättning, målning och tätning av falser, knytningar, stosar och snörasskyddsfäste samt montering av överspolningsskydd till fotränna.

Under räkenskapsåret har föreningen även haft utgifter till ett belopp av 9 197 538 kr avseende det pågående arbetet med grundförstärkande åtgärder av fastigheten. Då föreningen följer K3-regelverket ligger projektet bokfört som en pågående nyanläggning och kommer efter färdigställande att aktiveras som en ny anläggningstillgång i balansräkning för att sedan belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningskostnader under dess nyttjandeperiod. De upparbetade utgifterna för projektet redovisas i not 9 till balansräkningen.

Att föreningen följer K3-regelverket innebär att större investeringar aktiveras som nya anläggningstillgångar i balansräkningen och belastar föreningens resultat genom årliga avskrivningskostnader medan de åtgärder som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Det bokföringsmässiga resultatet blir således jämnare över tid istället för att större investeringar kostnadsförs i sin helhet och endast belastar resultatet under enskilda år.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen tog hjälp av Sustend för att upprätta en 50-årig underhållsplan 2021. Underhållsplanen har efter upprättande varit föremål för revidering och denna process är pågående för att kunna fastställa en slutlig version som kan användas som grund för löpande uppdateringar framöver. Innan en reviderad version av underhållsplanen har fastställts görs en stadgeenlig avsättning för kommande års underhåll med ett belopp motsvarande 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde. Avsättningen år 2024 uppgår till 171 068 kr, vilket motsvarar 53 kr per kvadratmeter.

Då grundförstärkningen har inneburit väsentliga utgifter för föreningen och inga akuta underhållsbehov finns i dagsläget planeras inga större underhållsarbeten utöver resterande åtgärder kopplade till grundförstärkningen de närmsta åren.



Sammanställning av utförda åtgärder	År
Skrapning/tvättning/målning och tätning av falsar, knytningar, stosar, snörasskyddsfäste samt montering av överspolningsskydd till fotränna	2024
Byte av fläkt, Burgårdsgatan	2024
OVK-besiktning	2023
Smörjning och tätning av fönster	2022
Fräsning och omfogning av fogar	2022
Byte av fasadbelysning	2022
Slipning och lackning av entrédörrar	2021
Balkongrenovering	2020-2021
Byggnation av nya balkonger samt utvidgning av befintliga balkonger	2020-2021
Renovering av tegelfogar mot gården	2020
Målning av fönsterplåtar	2019
Installation av porttelefonsystem	2019
Installation av automatisk dörröppnare	2018
Relining av horisontella spillvattenledningar	2018
Byte av torktumlare	2018
Byte av plåt över porten	2016
Byte av hiss	2016
Ombildning av lokal till bostad	2015
Relining av dagvattenledningar	2015
Spolning av stammar	2014
Installation av ny avfuktare i torkrummet	2014
Termostatbyte samt injustering av värme	2013
Byte av tvättmaskin	2013
Montering av kompletterande snörasskydd på taket	2013
Installation av nytt ventilationsaggregat mot Skånegatan	2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året tagit upp tre nya lån för att finansiera det pågående arbetet med grundförstärkningen.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har inga överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då avgiften höjdes med 10 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % fr.o.m. 2025-01-01.

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 845	2 159	2 768	1 680
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 605	- 282	- 19	- 3 934
Förändring av underhållsfond, tkr	94	171	0	-2 290
Resultat efter fondförändringar, tkr	-699	-453	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-	-	208	-1 433
Sparande, kr/kvm	183	186	145	121
Soliditet (%)	68	79	79	79
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	478	434	414	414
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	63	47	78
Lokalhyra, kr/kvm	2 575	2 418	2 181	2 121
Driftskostnad, kr/kvm	260	247	239	243
Energikostnad, kr/kvm	151	138	141	141
Ränta, kr/kvm	101	76	27	35
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	53	53	53	50
Skuldsättning, kr/kvm	5 358	3 044	3 044	3 044
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 520	3 136	3 136	3 136
Räntekänslighet (%)	11.55	7.22	7.58	7.58
Snittränta (%)	1.88	2.49	0.90	1.14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet är negativt med hänsyn till tillkommande avskrivningskostnader efter övergång till redovisning enligt K3-regelverket under föregående år. Resultatet för räkenskapsåret belastas också av det pågående arbetet med grundförstärkningen då detta inneburit intäktsbortfall från lokalhyresgäst och parkeringsplatser samt tillkommande kostnader i form av betalat skadestånd till lokalhyresgäst för verksamhetspåverkan och tillkommande räntekostnader för nya lån. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	37 856 440	171 068	1 073 145	- 281 665
Disposition enligt föreningsstämma			-281 665	281 665
Avsättning till underhållsfond		171 068	-171 068	
Anspråktagande av underhållsfond		-76 842	76 842	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 604 654
Vid årets slut	37 856 440	265 294	697 254	- 604 654

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	791 480
Årets resultat före fondförändring	- 604 654
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 171 068
Anspråktagande av underhållsfond	76 842
Summa över/underskott	92 600

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	92 600
Totalt	92 600

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 815 934

1 705 008

Övriga rörelseintäkter

3

28 710

453 913

Summa rörelseintäkter

1 844 644

2 158 921

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-34 595

-442 115

Planerat underhåll

5

-76 842

0

Driftskostnader

6

-843 689

-801 375

Övriga kostnader

7

-346 137

-114 487

Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

8

-885 547

-885 547

Summa rörelsekostnader

-2 186 810

-2 243 524

RÖRELSERESULTAT

-342 166

-84 603

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

64 431

48 850

Räntekostnader och liknande resultatposter

-326 919

-245 912

Summa finansiella poster

-262 488

-197 062

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-604 654

-281 665

RESULTAT FÖRE SKATT

-604 654

-281 665

ÅRETS RESULTAT

-604 654

-281 665



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	55 747 862	47 435 870
Summa materiella anläggningstillgångar		55 747 862	47 435 870
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 747 862	47 435 870
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		152 040	28 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	64 763	40 444
Kundfordringar		8 399	0
Summa kortfristiga fordringar		225 202	69 257
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 693 554	2 646 931
Summa kassa och bank		1 693 554	2 646 931
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 918 756	2 716 188
SUMMA TILLGÅNGAR		57 666 618	50 152 058



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 811 606	38 811 606
Underhållsfond		265 294	171 068
Summa bundet eget kapital		39 076 900	38 982 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		697 254	1 073 145
Årets resultat		-604 654	-281 665
Summa fritt eget kapital		92 600	791 480
SUMMA EGET KAPITAL		39 169 500	39 774 154
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	2 000 000	3 935 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	3 935 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 000 000	3 935 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	15 370 000	5 935 000
Leverantörsskulder		753 274	125 788
Skatteskulder		4 241	7 498
Övriga skulder		0	53 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	369 603	320 836
Summa kortfristiga skulder		16 497 118	6 442 904
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		16 497 118	6 442 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 666 618	50 152 058



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-342 166	-84 603
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	885 547	885 547
Summa	543 381	800 944
Erhållen ränta	64 431	48 850
Erlagd ränta	-326 919	-245 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	280 893	603 882
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-155 945	133 718
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	619 214	11 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	744 162	748 647
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Ökning av pågående nyanläggning	-9 197 538	-129 708
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 197 538	-129 708
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	7 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 500 000	0
Årets kassaflöde	-953 376	618 939
Likvida medel vid årets början	2 646 930	2 027 991
Likvida medel vid årets slut	1 693 554	2 646 930



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Uppskrivning byggnad	120
Stomme och grund	120
Fastighetsförbättringar	100
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	50
Avlopp	50
El	50
Värmesystem	50
Ventilation	50
Balkonger	40
Hiss	30

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 504 068	1 367 328
Hyror lokaler *	224 257	229 680
Hyror p-platser **	87 609	108 000
Totalt årsavgifter och hyror	1 815 934	1 705 008

* Intäkt 2024 avser 11 månader till följd av en hyresfri månad för lokalhyresgäst under grundförstärkningen.

** Lägre intäkt 2024 till följd av avgiftsfria perioder för sju av parkeringsplatserna under grundförstärkningen.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vatten *	3 663	3 996
Debiterad fastighetsskatt *	18 744	20 448
Försäkringsersättningar	0	400 299
Överlåtelseavgifter	0	2 626
Övriga intäkter **	6 303	26 544
Totalt övriga rörelseintäkter	28 710	453 913

* Intäkt 2024 avser 11 månader till följd av en hyresfri månad för lokalhyresgäst under grundförstärkningen.

** Intäkt 2023 inkluderar 19 445 kr erhållet statligt elstöd.

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	0	8 759
Skadedjur	0	844
Vattenskador	0	420 278
Dörrar/portar/lås	7 907	9 634
Ventilation	26 688	0
Lokaler	0	2 600
Totalt reparationer	34 595	442 115



Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Huskropp, övrigt	22 467	0
Ventilation	54 375	0
Totalt planerat underhåll	76 842	0

Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	75 073	80 476
Uppvärmning	351 073	311 534
Vatten och avlopp	63 763	56 806
Avfallshantering	46 987	50 907
Serviceavtal *	53 296	26 643
Besiktningsskostnader **	5 921	19 178
Systematiskt brandskyddsarbete	4 364	3 169
Fastighetsstäd	53 004	51 578
Bevakningskostnader	27 656	22 912
Gångbanerenshållning	13 230	18 527
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 481
Kabel-TV	21 623	20 506
Försäkringar	55 384	65 820
Förbrukningsmaterial	6 225	5 896
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	66 090	64 942
Totalt driftskostnader	843 689	801 375

* Kostnad 2024 inkluderar 18 300 kr filterbyte avseende 2024 och 2023. Tillkommande skadedyrsavtal via Anticimex fr.o.m. 2023-05-15.

** Kostnad 2023 inkluderar OVK-besiktning för 16 776 kr.

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 020	5 020
Förvaltningskostnader	90 056	92 773
Revision	12 677	12 355
Tele och post	1 622	1 946
Lämnade skadestånd *	234 632	0
Bankkostnader	1 408	350
IT-tjänster	722	0
Övriga externa kostnader	0	2 043
Totalt övriga kostnader	346 137	114 487

* Kostnad avser skadestånd till lokalhyresgäst till följd av verksamhetspåverkan under grundförstärkningen.

Not 8. Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	885 547	885 547
Totalt av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	885 547	885 547



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	37 072 579	37 072 579
Mark	10 644 200	10 644 200
Pågående nyanläggningar	129 708	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	9 197 539	129 708
Utgående anskaffningsvärden	57 044 026	47 846 487
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 036 317	- 4 150 770
Årets avskrivning på byggnader	- 885 547	- 885 547
Utgående avskrivningar	-5 921 864	-5 036 317
Ingående uppskrivningar		
Uppskrivning byggnad	4 625 700	4 625 700
Utgående uppskrivningar	4 625 700	4 625 700
Utgående redovisat värde	55 747 862	47 435 870
<i>Varav</i>		
Byggnader	31 710 212	32 553 403
Uppskrivning byggnad	4 066 203	4 108 559
Mark	10 644 200	10 644 200
Pågående nyanläggningar	9 327 247	129 708
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	47 339 000	47 339 000
Taxeringsvärde mark	66 706 000	66 706 000
	114 045 000	114 045 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	2 045 000	2 045 000
	114 045 000	114 045 000
Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 526 000	19 526 000
Summa:	19 526 000	19 526 000
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	5 577	0
Förutbetald försäkring	18 495	18 394
Övriga förutbetalda kostnader	40 691	22 051
Summa	64 763	40 445
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	951 131	1 099 987
Placeringskonto Collector	181 873	1 007 417
Placeringskonto Resurs Bank	560 550	539 526
Summa	1 693 554	2 646 930

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 370 000	5 935 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 000 000	3 935 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	17 370 000	9 870 000

Not 14. Fastighetslån

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank *	2025-02-28	3,193 %	3 000 000	0
Fastighetslån Swedbank *	2025-03-28	3,133 %	2 500 000	0
Fastighetslån Swedbank *	2025-03-28	3,133 %	2 935 000	2 935 000
Fastighetslån Swedbank *	2025-03-28	3,133 %	3 000 000	3 000 000
Fastighetslån Swedbank	2025-09-25	0,760 %	3 935 000	3 935 000
Räntefritt lån medlem	2026-08-31	0,000 %	2 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			17 370 000	9 870 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 370 000	-5 935 000
			2 000 000	3 935 000

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	12 829	2 540
Förutbetalda intäkter	254 797	219 231
Upplupna revisionsarvoden	12 750	12 500
Övriga upplupna kostnader	89 227	86 565
Summa	369 603	320 836



Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ann-Marie Bodin
Ordförande

Behrooz Malekzadeh
Ledamot

Carl Ask
Ledamot

Anders Landqvist
Ledamot

Emma Peterson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Adact Revisorer & Konsulter AB
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.04.2025 19:02

SENT BY OWNER:
Joakim Hjalte · 09.04.2025 18:01

DOCUMENT ID:
ByqeqGNCyg

ENVELOPE ID:
BkYecGVRkl-ByqeqGNCyg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Skånegatan 31.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANN-MARIE BODIN	Signed	10.04.2025 08:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/04/30)
	Authenticated	10.04.2025 08:52	Low	
BEHROOZ MALEKZADEH	Signed	10.04.2025 11:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/09/17)
	Authenticated	10.04.2025 11:30	Low	
EMMA PETERSON	Signed	12.04.2025 15:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/08/17)
	Authenticated	10.04.2025 07:02	Low	
CARL ASK	Signed	15.04.2025 13:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/02/20)
	Authenticated	15.04.2025 13:25	Low	
Anders Landqvist	Signed	15.04.2025 18:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/09/06)
	Authenticated	15.04.2025 17:54	Low	
KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM	Signed	16.04.2025 19:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12)
	Authenticated	16.04.2025 19:02	Low	

* 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 Skånegatan 31

Org.nr. 769605-1981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skånegatan 31 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 upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Skånegatan 31 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2025



Revisionsberättelse Brf Skånegatan 31.pdf

(50670 byte)

SHA-512: f6db881c356ef9705b9b4c0c4b0f8ca97f2f5

754a4becb95b2ec9f63d8ba86abd61f26f07038c9ce06b

46564c8ae22e4ca901d86b4b185b4e16133575fa694bc

Underskrifter

2025-04-16 19:03:46 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Skånegatan 31

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c9b77a9befac7b98113e4bafa4de6dc124938094bfe680e7d3fa74d90223be012e5c76d652d641620896b39d6495013c1492ac5c6427a5c72b2dc70371cdfc23



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

