



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Skildra



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skildra med säte i Uppsala org.nr. 769632-2622 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uppsala Gränby 7:7	2018-01-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsökringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 338
26	garageplatser	525
Totalt 89 objekt		3 863

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 32 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ellinor Björnsson	Ordförande
Dario Ribicic	Ledamot
Matthijs Pijnappel	Ledamot
Joel Ekeberg	Ledamot
Hanna Johansson	Ledamot
Jens Göran Erik Eriksson	Suppleant
Mikael Hovberg	Suppleant
Axel Strömberg	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Clas Niklasson vald av föreningen, revisor hos Grant Thornton.

Valberedning har varit: David Envall, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%,
fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande ekonomisk plan.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 184 874 kr. Det ansamlade förlusten efter detta räkenskapsår uppgår till 5 546 860 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 67 500 kr under 2024.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett positivt kassaflöde.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 600 840 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 100 140 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i den ekonomiska planen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 67 500 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	22	0	107	162	238
Skuldsättning, kr/kvm	11 770	11 778	11 900	12 029	12 159
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 622	13 631	13 771	13 924	14 071
Räntekänslighet, %	13	16	18	19	19
Energikostnad, kr/kvm	239	210	239	207	128
Årsavgifter, kr/kvm	1 039	861	762	741	741
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	88	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	979	837	749	727	729
Nettoomsättning, tkr	3 782	3 233	2 886	2 810	2 818
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 185	-1 619	-791	-576	-285
Soliditet, %	72	73	73	73	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre rörelse - och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 308 207 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 22 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna from 2025-01-01 med 10 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	126 925 000	0	0	126 925 000
Underhållsfond, kr	500 700	0	100 140	600 840
S:a bundet eget kapital, kr	127 425 700	0	100 140	127 525 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 642 490	-1 619 357	0	-4 361 986
Årets resultat, kr	-1 619 357	1 619 357	-1 184 874	-1 184 874
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 261 847	0	-1 184 874	-5 546 860
S:a eget kapital, kr	123 163 853	0	-1 084 734	121 978 980

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 140 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 361 986
Årets resultat, kr	-1 184 874
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 546 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-100 140
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 500
Balanseras i ny räkning, kr	-5 579 500

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 767 157	3 232 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 700	0
Summa Rörelseintäkter		3 781 857	3 232 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 608 572	-1 712 177
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 766	-25 139
Personalkostnader	Not 6	-188 384	-161 812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 202 545	-1 202 545
Summa Rörelsekostnader		-3 084 266	-3 101 673
Rörelseresultat		697 590	131 021
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 004	14 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 906 468	-1 765 224
Summa Finansiella poster		-1 882 464	-1 750 378
Resultat efter finansiella poster		-1 184 874	-1 619 357
Resultat före skatt		-1 184 874	-1 619 357
Årets resultat		-1 184 874	-1 619 357

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	166 781 183	167 983 728
Summa Materiella anläggningstillgångar		166 781 183	167 983 728
Summa Anläggningstillgångar		166 781 183	167 983 728

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		24 769	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	664 700	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	68 091	52 043
Summa Kortfristiga fordringar		757 560	52 152

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	846 779	1 203 212
Summa Kassa och bank		846 779	1 203 212
Summa Omsättningstillgångar		1 604 339	1 255 364

Summa Tillgångar		168 385 522	169 239 092
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	126 925 000	126 925 000
Fond för yttre underhåll	600 840	500 700
Summa Bundet eget kapital	127 525 840	127 425 700

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 361 987	-2 642 490
Årets resultat	-1 184 874	-1 619 357
Summa Ansamlad förlust	-5 546 860	-4 261 847

Summa Eget kapital	121 978 980	123 163 853
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	44 969 000	22 453 250
Summa Långfristiga skulder		44 969 000	22 453 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		500 000	23 015 750
Leverantörsskulder		234 850	71 748
Skatteskulder		51 660	51 660
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	21 313	35 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	629 719	446 884
Summa Kortfristiga skulder		1 437 542	23 621 989

Summa Skulder		46 406 542	46 075 239
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		168 385 522	169 239 092
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	697 590	131 021
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 202 545	1 202 545
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 202 545	1 202 545
Erhållen ränta	24 004	14 846
Erlagd ränta	-1 910 446	-1 765 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 693	-416 812
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-40 708	554 313
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	335 282	-614 079
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	294 574	-59 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308 267	-476 578
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-468 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-468 750
Årets kassaflöde	308 267	-945 328
Likvida medel vid årets början	1 203 212	2 148 540
Likvida medel vid årets slut	1 511 479	1 203 212



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Föreningen har inte någon anställd personal.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	3 468 474	2 872 491
	Hyror garage och parkeringsplatser	291 960	297 370
	Övriga primära intäkter	9 069	62 833
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 769 503	3 232 694
	Hyresbortfall	-2 346	0
	<i>Summa</i>	-2 346	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 767 157	3 232 694

* I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 700	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 700	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel m.m *	-228 720	-47 200
	Snö och halk-bekämpning	9 391	0
	Reparationer	-89 174	-220 651
	Planerat underhåll	-67 500	0
	Försäkringsskador	0	0
	El	-418 136	-267 945
	Uppvärmning	-291 304	-372 318
	Vatten	-214 673	-169 759
	Sophämtning	-72 716	-103 485
	Fastighetsförsäkring	-62 122	-57 879
	Kabel-TV och bredband	-58 029	-57 374
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25 830	-25 830
	Förvaltningsavtalskostnader	-86 250	-360 675
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	-3 508	-29 061
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 608 572	-1 712 177

* I posten i år ingår fastighetsskötsel, serviceavtal och entreprenadstäd.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 344	0
	Extern revision	-18 500	-17 500
	Föreningsverksamhet	-360	0
	Övriga förvaltningskostnader	-63 562	-7 639
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-84 766	-25 139
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-143 375	-126 375
	Sociala avgifter	-45 009	-35 437
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-188 384	-161 812
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 901 337	-1 765 065
	Övriga räntekostnader	-5 131	-159
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 906 468	-1 765 224

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 311 416	144 311 416
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 887 584	30 887 584
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	175 199 000	175 199 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 215 272	-6 012 727
	Årets avskrivningar	-1 202 545	-1 202 545
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 417 817	-7 215 272
	<i>Utgående redovisat värde</i>	166 781 183	167 983 728
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 583 000	2 583 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	102 583 000	102 583 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 344 000	48 344 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 344 000	48 344 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	664 700	0
	Övriga fordringar	0	109
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	664 700	109
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	22 425	20 364
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 666	31 679
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	68 091	52 043
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	0	501 800
	SEB	504 119	500 000
	HSB	0	0
	SEB	342 660	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	846 779	1 001 800

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	4,41%	2027-06-28	11 367 250	125 000
SE-Banken Bolån	3,56%	2027-03-28	11 367 250	125 000
SE-Banken Bolån	3,76%	2026-03-28	11 367 250	125 000
SE-Banken Bolån	4,54%	2026-06-28	11 367 250	125 000
			45 469 000	500 000
Långfristig del			44 969 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			500 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			500 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,07%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	21 313	35 947
<i>Summa Övriga skulder</i>	21 313	35 947

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	318 833	204 112
Upplupna räntekostnader	35 708	39 686
Övriga upplupna kostnader	275 178	203 086
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	629 719	446 884

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Ellinor Björnsson
Dario Ribicic
Matthijs Pijnappel
Joel Ekeberg
Hanna Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Clas Niklasson
Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skildra

Org.nr. 769632 - 2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skildra för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skildras 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*. 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 Bostadsrättsföreningen Skildra 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Skildra enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Skildra signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELLINOR BJÖRNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 15:43:07



MATTHIJS PIJNAPPEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 12:15:55



JOEL EKEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 20:18:57



DARIO RIBICIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 21:56:12



HANNA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 15:38:24



CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 07:59:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Skildra signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 07:59:52



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.