

Årsredovisning

för

BRF Skopan

716422-0159

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Skopan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1992-08-10 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta fastigheten Skopan 1 i Huddinge kommun, fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2024 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Yalcin Korkmaz, Ordförande

Vanja Öberg, kassör

Leo Allan Kawan

Valberedning:

Kajsa Nilsson

Sara Erik

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Styrelsen har, utöver konstituerande mötet, haft 6 st protokollförda sammanträden under året.

Föreningens Fastighet

Fastigheten förvärvades 1992. Föreningens byggnad uppfördes 1995 (tillika värdeår) och inrymmer 16 bostadslägenheter uppdelat på fyra separata byggnader med fyra lägenheter i varje. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och består av 3 RoK och är på 64 kvm. Totalt uppvärmd yta är 1024 kvm.

Föreningen har parkeringsplatser 16 parkeringsplatser varav 4 är carportar. Föreningen har också en gemensam tvättstuga.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital för att kunna genomföra underhållet.

Under året har föreningen genomfört två större underhållsarbeten på mark och installationer (byte till ledarmaturer utebelysning).

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. 2 st överlåtelse har skett under 2024.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med en god likviditet. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med underhållsplan. Årets underskott är en följd av bokförda avskrivningar, avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens resultat exklusive avskrivningar är +30 tkr.

Ingen höjning av årsavgifter skedd under 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	921	906	877	878
Resultat efter finansiella poster	-57	255	143	237
Soliditet (%)	36,04	36,07	33,69	32,31
Kassalikviditet (%)	20,24	87,93	69,12	57,55
Genomsnittlig låneränta (%)	0,00	1,84	0,00	0,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	895,78	885,19	853,12	853,12
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,62	98,83	99,65	99,49
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 379,04	5 473,96	5 568,87	5 663,79
Sparande per kvm (kr/kvm)	218,42	333,29	223,76	313,10
Räntekänslighet (%)	6,00	6,18	6,53	6,64
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	355,19	266,59	296,15	288,46

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån med omsättningsdag inom ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig skuld trots att lånen i realiteten alltid kommer förlängas. Detta synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 248 000	1 071 104	722 184	254 726	3 296 014
Disposition av föregående års resultat:			254 726	-254 726	0
Avsättning till fond		64 200	-64 200		0
Årets resultat				-56 530	-56 530
Belopp vid årets utgång	1 248 000	1 135 304	912 710	-56 530	3 239 484

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	912 711
årets förlust	-56 530
	856 181

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	64 200
i ny räkning överföres	791 981
	856 181

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	920 814	906 432
Övriga rörelseintäkter		0	10 641
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		920 814	917 073
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-684 776	-416 574
Övriga externa kostnader	4	-97 521	-55 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 563	-86 563
Summa rörelsekostnader		-868 860	-558 893
Rörelseresultat		51 954	358 180
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 484	-103 454
Summa finansiella poster		-108 484	-103 454
Resultat efter finansiella poster		-56 530	254 726
Resultat före skatt		-56 530	254 726
Årets resultat		-56 530	254 726

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	7 768 139	7 849 787
Inventarier, verktyg och installationer	6	54 466	59 381
Summa materiella anläggningstillgångar		7 822 605	7 909 168

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000

Summa anläggningstillgångar		7 824 605	7 911 168
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		794	10 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 126	13 189
Summa kortfristiga fordringar		14 920	23 937

Kassa och bank

Bank		1 148 772	1 202 972
Summa kassa och bank		1 148 772	1 202 972

Summa omsättningstillgångar		1 163 692	1 226 909
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		8 988 297	9 138 077
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 248 000

1 248 000

Fond för yttre underhåll

1 135 304

1 071 104

Summa bundet eget kapital

2 383 304

2 319 104

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

912 711

722 185

Årets resultat

-56 530

254 726

Summa fritt eget kapital

856 181

976 911

Summa eget kapital

3 239 485

3 296 015

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

0

4 446 716

Summa långfristiga skulder

0

4 446 716

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

5 508 134

1 158 614

Leverantörsskulder

44 948

34 120

Skatteskulder

51 504

49 728

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

144 226

152 884

Summa kortfristiga skulder

5 748 812

1 395 346

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 988 297

9 138 077

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-56 530

254 726

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

86 563

86 563

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

31 809

343 369

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

9 017

-15 779

Förändring av leverantörsskulder

10 828

-64 562

Förändring av kortfristiga skulder

-8 658

14 707

Kassaflöde från den löpande verksamheten

42 996

277 735

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-97 196

-97 196

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-97 196

-97 196

Årets kassaflöde

-54 200

180 539

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 202 972

1 022 434

Likvida medel vid årets slut

1 148 772

1 202 972

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens kompletterande råd (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter.

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	917 280	906 360
Elstöd	0	10 641
Fakturerade kostnader, pant- och överlåtelseavgifter mm	3 534	72
	920 814	917 073

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
Snöröjning	3 162	0
El	32 224	34 667
Fjärrvärme	243 076	206 834
Vatten	88 412	70 915
Sophämtning	35 242	31 484
Fastighetsförsäkringar	28 270	25 755
Kommunal fastighetsavgift	26 080	25 424
OVK besiktning	5 046	0
Övriga kostnader fastighetsförvaltning/skötsel	4 218	5 733
	465 730	400 812
Reparationer och underhåll		
Installationer	130 029	0
Markytor	63 599	900
Övriga reparationer	25 417	14 862
	219 045	15 762
Summa fastighetskostnader	684 775	416 574

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga administrativa kostnader		
Revisionskostnader	16 875	15 000
Ekonomisk förvaltning	35 160	35 252
Övriga konsultarvoden	10 322	1 219
Övriga förvaltningskostnader	8 652	4 165
	71 009	55 636
Styrelsekostnader		
Arvoden	24 163	0
Övriga styrelsekostnader	2 349	120
	26 512	120
	97 521	55 756

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 972 637	9 972 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 972 637	9 972 637
Ingående avskrivningar	-2 122 850	-2 041 202
Årets avskrivningar	-81 648	-81 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 204 498	-2 122 850
Utgående redovisat värde	7 768 139	7 849 787
Taxeringsvärden byggnader	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	21 400 000	21 400 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 686	73 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 686	73 686
Ingående avskrivningar	-14 305	-9 390
Årets avskrivningar	-4 915	-4 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 220	-14 305
Utgående redovisat värde	54 466	59 381

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 000	2 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av fastighetslånen.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Fastighetslån HB	4,25	2025-02-04	1 061 418	1 109 418
Fastighetslån HB	1,24	2025-04-30	698 196	705 508
Fastighetslån HB	1,24	2025-04-30	3 748 520	3 790 404
			5 508 134	5 605 330

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 508 134 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån med omsättningsdag inom ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig skuld trots att lånen i realiteten alltid kommer förlängas. Detta synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	4 446 716
	0	4 446 716
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 508 134	1 158 614
	5 508 134	1 158 614

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Yalcin Korkmaz
Ordförande

Leo Allan Kawan

Vanja Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Lilja
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.