

Årsredovisning 2024

Brf Skäppan 1

769631-2557



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skäppan 1

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Skäppan 1	2015	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 916 kvm och 1 lokal om 40 kvm.

Styrelsens sammansättning

Igor Kelchevskii	Ordförande
Güven Iscan	Styrelseledamot
Carl Forsberg	Styrelseledamot
Fred Lindelöf Malm	Suppleant
Katarina Rönnholm	Suppleant

Valberedning

Skäppan 1

Firmateckning

Firma täcknas av styrelsen (ordförande plus 2 ledamot)

Revisorer

Ola Mats Erik Trané Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Stamspolning och filmning

2023 ● Ombyggnad panncentral

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	ADB Fastighetsservice
Elleverantör	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Bredband	Bahnhof
Brandsakerhet	Anticimex

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- avgiftshöjning med 10%.

Infört den 2024-08-22.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 069 743	996 576	827 312	750 654
Resultat efter fin. poster	-1 753 248	-462 709	-377 198	-388 705
Soliditet (%)	78	76	77	78
Yttre fond	135 958	129 507	105 507	87 907
Taxeringsvärde	24 026 000	24 026 000	24 026 000	19 345 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 093	1 024	840	751
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	90,7	93,3	91,69
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 501	10 082	10 082	10 082
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 020	9 660	9 660	9 660
Sparande per kvm totalyta, kr	-129	-60	11	-407
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	150	223	151
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	242	37	57	28
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	35	26	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	314	221	306	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,98	3,47	1,47	-
Räntekänslighet (%)	10,52	9,85	7,89	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger inte föreningens negativa resultat

Föreningen höjde årsavgifter i oktober 2024 och lånen kommer sättas om under 2025. Tillsammans med höjda årsavgifter på årsbasis och nya villkor för lånen så kommer föreningens ekonomi vända. Föreningen kommer få ett sparande. Styrelsen har en kontinuerlig uppföljning av ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	34 741 423	-	-	34 741 423
Fond, yttre underhåll	129 507	-	6 451	135 958
Balanserat resultat	-2 648 621	-462 709	-6 451	-3 117 782
Årets resultat	-462 709	462 709	-1 753 248	-1 753 248
Eget kapital	31 759 599	0	-1 753 248	30 006 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 117 782
Årets resultat	-1 753 248
Totalt	-4 871 029
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	24 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-135 958
Balanseras i ny räkning	-4 759 071
	-4 871 029

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	1 069 743	996 576
Övriga rörelseintäkter	3	3 389	37 158
Summa rörelseintäkter		1 073 132	1 033 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 932 438	-693 217
Övriga externa kostnader	9	-114 421	-94 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 690	-388 180
Summa rörelsekostnader		-2 405 549	-1 175 636
RÖRELSERESULTAT		-1 332 418	-141 902
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 082	578
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-421 912	-321 385
Summa finansiella poster		-420 830	-320 807
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 753 248	-462 709
ÅRETS RESULTAT		-1 753 248	-462 709

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	40 592 640	40 949 820
Maskiner och inventarier	12	0	1 510
Pågående projekt		0	342 063
Summa materiella anläggningstillgångar		40 592 640	41 293 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 592 640	41 293 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 683	43 475
Övriga fordringar	13	142 876	191 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	73 422	58 647
Summa kortfristiga fordringar		279 981	293 624
Kassa och bank			
Kassa och bank		230	1
Summa kassa och bank		230	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		280 211	293 624
SUMMA TILLGÅNGAR		40 872 851	41 587 017

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 741 423	34 741 423
Fond för yttre underhåll		135 958	129 507
Summa bundet eget kapital		34 877 381	34 870 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 117 782	-2 648 621
Årets resultat		-1 753 248	-462 709
Summa fritt eget kapital		-4 871 029	-3 111 331
SUMMA EGET KAPITAL		30 006 352	31 759 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	3 235 062
Summa långfristiga skulder		0	3 235 062
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 535 062	6 000 000
Leverantörsskulder		42 698	349 382
Skatteskulder		68 900	64 070
Övriga kortfristiga skulder		-207	-58
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	220 046	178 962
Summa kortfristiga skulder		10 866 499	6 592 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 872 851	41 587 017

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 332 418	-141 902
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	358 690	388 180
	-973 728	246 278
Erhållen ränta	1 082	578
Erlagd ränta	-385 068	-283 930
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 357 714	-37 074
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 429	-95 924
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-297 763	342 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 656 906	209 892
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	342 063	-342 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	342 063	-342 063
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 300 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 843	-132 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	157 828	290 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	142 986	157 828

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skäppan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	0,5 - 4 %
---------	-----------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	951 786	888 200
Hysesintäkter, lokaler	30 033	36 000
Hysesintäkter, p-platser	16 415	17 121
Kabel-TV/Bredband	49 440	49 440
Intäktssreduktion	-46	-3 029
Övriga intäkter	22 115	8 844
Summa	1 069 743	996 576

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	0
Elprisstöd	0	37 158
Övriga intäkter	3 388	0
Summa	3 389	37 158

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	81 180	86 888
Besiktning och service	9 114	13 794
Övrigt	0	1 625
Snöskottning	12 818	15 695
Summa	103 112	118 001

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 933
Tvättstuga	0	17 341
Dörrar och lås/porttele	945	0
Värme	0	33 094
El	1 261	0
Gård/markytor	5 407	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	63 038
Summa	7 613	116 406

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stamspolning	0	17 549
Övrigt	1 271 298	0
Summa	1 271 298	17 549

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	27 470	143 282
Uppvärmning	231 587	35 079
Vatten	40 898	33 054
Sophämtning	42 480	14 280
Summa	342 435	225 695

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	14 930	14 503
Självrisker	0	23 218
Tomträttsavgälder	100 720	97 232
Kabel-TV	5 260	5 240
Bredband	49 600	41 333
Fastighetsskatt	37 470	34 040
Summa	207 980	215 566

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	40	2 263
Övriga förvaltningskostnader	20 896	16 975
Juridiska kostnader	57 734	25 500
Revisionsarvoden	2 500	16 250
Ekonomisk förvaltning	33 252	33 252
Summa	114 421	94 240

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	393 133	320 592
Övriga räntekostnader	904	793
Övriga finansiella kostn	27 875	0
Summa	421 912	321 385

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 811 658	43 811 658
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 811 658	43 811 658
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 861 838	-2 504 658
Årets avskrivning	-357 180	-357 180
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 219 018	-2 861 838
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 592 640	40 949 820
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 026 000	12 026 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Summa	24 026 000	24 026 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 510	154 510
Utgående anskaffningsvärde	154 510	154 510
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-153 000	-122 000
Avskrivningar	-1 510	-31 000
Utgående avskrivning	-154 510	-153 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	1 510

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	120	33 674
Nabo Klientmedelskonto	141 663	157 260
Borgo	1 092	568
Summa	142 876	191 502

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 031	26 308
Försäkringspremier	15 636	14 444
Kabel-TV	1 316	1 315
Bredband	8 267	8 267
Förvaltning	9 172	8 313
Summa	73 422	58 647

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	4,35 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2025-01-02	4,35 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2025-12-30	1,20 %	3 235 062	3 235 062
Stadshypotek	2025-01-02	4,35 %	1 300 000	
Summa			10 535 062	9 235 062
Varav kortfristig del			10 535 062	6 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 535 062 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 620	19 570
El	2 546	8 979
Uppvärmning	32 693	19 633
Utgiftsräntor	74 639	37 795
Vatten	6 857	5 530
Förutbetalda avgifter/hyror	98 691	87 455
Summa	220 046	178 962

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 535 100	10 535 100

Underskrifter

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

Stockholm

Carl Forsberg
Styrelseledamot

Güven Iscan
Styrelseledamot

Igor Kelchevskii
Ordförande

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

Ola Mats Erik Trané
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 05:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.04.2025 12:10

DOCUMENT ID:

B1bEqyJK1xx

ENVELOPE ID:

S1xNcJyK1lg-B1bEqyJK1xx

DOCUMENT NAME:

Brf Skäppan 1, 769631-2557 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Güven Iscan guvenis@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 12:35 25.04.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 143.58.233.240
2. IGOR KELCHEVSKII igorkelchevsky@protonmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 12:32 28.04.2025 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.77
3. Carl Forsberg carl.forsberg@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 21:15 29.04.2025 21:15	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.109
4. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	30.04.2025 05:35 30.04.2025 05:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Skäppan 1, org.nr. 769631-2557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skäppan 1 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. Revisorn 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skäppan 1 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.	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 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.	på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 05:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.04.2025 12:10

DOCUMENT ID:

HJmEcJJtyll

ENVELOPE ID:

BJ4c1kFkGG-HJmEcJJtyll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Skäppan 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané	 Signed	30.04.2025 05:35	eID	Swedish BankID
ola.trane@kungsbronborevision.se	Authenticated	30.04.2025 05:35	Low	IP: 213.88.193.73

* 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