

Årsredovisning

Brf Sköndalsterrassen

769621-7228

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 16
- Underskrifter	16

HT
Me
AD
HD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade i januari 2013 bolaget Pottmyran Fastighets AB, ett dotterdotterbolag till Småa AB. Pottmyran Fastighets AB:s enda tillgång var fastigheten Stockholm Pottmyran 1. Efter förvärvet av bolaget köptes fastigheten loss av föreningen till bokfört värde., därefter såldes bolaget Pottmyran Fastighets AB. Föreningen innehar således marken med äganderätt.

Föreningen redovisar fastigheten till verkligt värde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Föreningens fastigheter består av fem stycken bostadsbyggnader i fyra våningsplan med 11 lägenheter i varje byggnad.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök
30 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
Den totala boytan är cirka 4 700 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 150 000 000 kr.

En tioårig byggförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, lokalvård och snöröjning har ombesörjts av Folke Åkerlunds Fastighetservice AB.

För TV, telefon och bredband finns avtal tecknat med Telia. Elavtal är tecknat med Fortum Distribution och Ellevio.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av servitut.

Fortum Distribution AB har ledningsrätt för starkströmsledningar.

IT- AB HB
NCC

Föreningsfrågor

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan Hallonkvist	Ordförande
Helena Bergsten	Ledamot
Anna Landgren	Ledamot
Frida Täcklind	Ledamot
Mirsad Krijestorac	Ledamot
Elisabet Järstrand	Suppleant
Bengt Elenstedt	Suppleant

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

Revisor

Borev Revision AB

Valberedning

Tomas Lund
Johan Sandstedt

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-28.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade den 31 december 2024 89 (87) medlemmar fördelade på 55 lägenheter. Siffrorna inom parantes presenterar föregående år.

5 (7) medlemmar har lämnat föreningen under året och 7 (7) medlemmar har tillkommit.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 20 % den 1 januari 2024.

Föreningens hissar har under året varit i drift i 10 år och i kombination av normalt slitage och det faktum att det finns lagkrav som måste följas genomfördes under året ett antal kostsamma åtgärder för att garantera både drift och säkerhet.

Under året har löpande systematiskt brandskyddsarbete (SBA) genomförts i samarbete med Brandsäkra.

TT RA KB
AL per

Under 2024 påbörjades arbetet med utvärdering och förberedelser för fastighetsnära insamling (FNI) som är ett nytt begrepp i avfallslagstiftningen. Arbetet kommer att fortsätta under 2025 för implementering senast 1 januari 2027.

I maj anslöt sig föreningen till Kivra och hyresaviser kan nu levereras till medlemmars digitala brevlåda. Förändring påverkade inte medlemmar som hade lösning med e-faktura eller autogiro.

I början av juni genomfördes stamspolning i fastigheterna vilket innefattade rensning av spillvattenledningar i samtliga lägenheters kök, bad och wc samt gemensamma utrymmen. Inga allvarliga fel eller brister upptäcktes vid spolningen.

Tydligare markering av parkeringsplatserna på stora parkeringen genom ny vitmålad markering på parkeringsräcken.

Underhåll av bänkar och bord i parken mellan MRV 5 och 7.

Teknisk uppdatering av laddstolpar på stora parkeringen med konvertering av kommunikationsprotokoll från CAPI till OCCP.

Genomförande av energideklaration enligt lagkrav.

I november genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Samtidigt genomfördes också service och genomgång av samtliga lägenheters FTX. Efter kontroll har 3 fläktar bytts i tre lägenheter.

Styrelsen fick i maj 2024 2 nya medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 392	3 739	3 541	3 473	3 318
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 629	-1 537	-1 088	-919	-1 066
Soliditet, %	83	83	83	83	83
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	880	745	643	623	623
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	94	90			
Skuldsättning/kvm, kr	6 744	6 730	6 905	6 992	7 096
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	6 744	6 730	6 905	6 992	7 096
Sparande/kvm, kr	19	37			
Räntekänslighet, %	7,66	9,04	10,74	11,22	
Energikostnad/kvm, kr	223	216	197	198	182
Eget kapital, tkr	159 638	161 268	162 805	163 892	164 812
Taxeringsvärde, tkr	150 000	150 000	150 000	111 000	111 000
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	21,13	21,09	21,64	29,60	30,04
Genomsnittlig skuldränta, %	3,07	2,37	1,45	1,18	1,17
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	137	137			
Lånspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	44	39			
Antal överlåtelse, bostäder	4	1	4	3	6
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	54 941	53 265	55 058	59 193	53 239

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "AB", and "AL".

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

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 är beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) där debiterad hushållsel anses vara årsavgift.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Kostnaden för uppvärmning och vatten ingår i årsavgift och hushållselen debiteras enligt efter faktisk förbrukning.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär att föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

AA

HB

AD

FT

PER

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 650 000	30 400 000	3 426 103	-9 671 352	-1 537 173
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 537 173	1 537 173
Förändring av yttre fond			435 218	-435 218	
Årets resultat					-1 629 320
Belopp vid årets utgång	138 650 000	30 400 000	3 861 321	-11 643 743	-1 629 320

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 643 743
Årets resultat	-1 629 320
<i>Summa</i>	<i>-13 273 063</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	714 400
lanspråktagande av yttre fond	-87 948
Balanseras i ny räkning	-13 899 515
<i>Summa</i>	<i>-13 273 063</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

8/11
HB
FT
al
M

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 392 041	3 739 198
Övriga rörelseintäkter	2	–	152 440
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 392 041	3 891 638
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-3 246 432	-2 882 574
Personalkostnader	7	-178 824	-159 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 630 000	-1 630 000
Summa rörelsekostnader		-5 055 256	-4 672 053
Rörelseresultat		-663 215	-780 415
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 724	3 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 829	-759 786
Summa finansiella poster		-966 105	-756 758
Resultat efter finansiella poster		-1 629 320	-1 537 173
Resultat före skatt		-1 629 320	-1 537 173
Årets resultat		-1 629 320	-1 537 173

FF HB
AK AL

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	191 092 500	192 722 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>191 092 500</i>	<i>192 722 500</i>
Summa anläggningstillgångar		191 092 500	192 722 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	122 715	156 130
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>122 721</i>	<i>156 135</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 024 120	841 836
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 024 120</i>	<i>841 836</i>
Summa omsättningstillgångar		1 146 841	997 971
SUMMA TILLGÅNGAR		192 239 341	193 720 471

FA
HB
FT
REL
ad

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		138 650 000	138 650 000
Upplåtelseavgifter		30 400 000	30 400 000
Fond för yttre underhåll		3 861 321	3 426 103
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>172 911 321</i>	<i>172 476 103</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 643 743	-9 671 352
Årets resultat		-1 629 320	-1 537 173
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-13 273 063</i>	<i>-11 208 525</i>
Summa eget kapital		159 638 258	161 267 578
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	16 802 000	23 718 000
Summa långfristiga skulder		16 802 000	23 718 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	14 893 000	7 914 300
Leverantörsskulder		359 564	327 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	546 519	493 126
Summa kortfristiga skulder		15 799 083	8 734 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 239 341	193 720 471

Fr AB
MR al

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-663 215	-780 415
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 630 000	1 630 000
Erhållen ränta	4 724	3 028
Erlagd ränta	-970 829	-759 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	680	92 827
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	33 414	7 911
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	85 490	17 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119 584	117 991
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-237 300	-822 600
Upptagande av lån	300 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	62 700	-822 600
Årets kassaflöde	182 284	-704 609
Likvida medel vid årets början	841 836	1 546 445
Likvida medel vid årets slut	1 024 120	841 836

FS
ap
HB

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad 1%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdeminskning hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	3 886 465	3 274 912
	Hyra, parkering	229 631	218 013
	El	248 784	225 130
	Övernattningslägenhet	27 300	20 300
	Avgift för andrahandsuthyrning	—	875
	Öresavrundning	-139	-32
	Summa	4 392 041	3 739 198

Föreningen höjde årsavgifterna med 20 % 1 januari 2024 och 9 % 1 januari 2023

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, tv, telefoni och bredband samt hushållsel vilken debiteras efter faktisk förbrukning

På grund av byte av mätdataföretag så skedde ingen utdebitering av förbrukad hushållsel avseende januari - februari 2023

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Filter	—	23 829
	Elstöd	—	128 611
	Summa	—	152 440

HB
RA
AL
MC
F

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	52 500	52 962
	Trädgårdsskötsel	131 250	131 250
	Snöröjning & sandning	70 688	74 580
	Städning	108 000	108 798
	Hyra av entrémattor	33 075	31 231
	El	397 945	428 692
	Uppvärmning	502 035	465 697
	Vatten	148 287	118 588
	Sophämtning	83 148	64 829
	Fastighetsförsäkring	77 575	84 259
	Bredband	219 368	219 360
	Städdagar	2 114	909
	Hiss, besiktning	11 025	14 284
	Hyra container	6 170	6 941
	Trädgårdsskötsel, extradebiteringar	18 125	-
	Hiss service- och larmavtal	50 238	50 212
	Övriga serviceavtal	70 017	124 905
	Porttelefoner, serviceavtal	7 200	-
	Rengöring av soprum	7 313	9 221
	Övriga besiktningar/kontroller	1 556	-
	Summa	1 997 629	1 986 718

Övriga serviceavtal avser Aptus, KTC control, Infometric, Brandsäkra och R-phone.

Not 4	Löpande reparationer & underhåll	2024	2023
	Löpande reparationer	7 442	23 103
	Bostäder	123 705	92 352
	Ventilation (inköp av filter)	46 877	27 053
	Hissar	652 576	205 537
	Tvättstuga	25 612	38 292
	VA	8 457	3 787
	El	5 957	18 717
	Planteringar, träd & buskar	10 025	-
	Porttelefon	20 956	17 347
	Parkeringar och hårdgjorda markytor	9 181	-
	Värme	3 458	17 295
	Lekytor	11 238	-
	Dörrar och lås	19 588	1 700
	Gemensamma utrymmen	14 828	-
	Summa	959 900	445 183

FF
NE HB

Not 5	Planerat underhåll	2024	2023
	OVK	31 375	-
	VA	56 573	-
	Hissar	-	61 438
	Byte till miljöbelysning	-	147 344
	Summa	87 948	208 782

Kostnaden för det planerade underhållet föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske årligen till fond för yttre underhåll med 45 kr/m2 bostadsarea vilket motsvarar 211 500 kr.

Utöver det rekommenderas föreningen sätta av ytterligare 502 900 kr per år enligt föreningens underhållsplan då den årliga rekommenderade avsättningen uppgår till 152 kr/m2 bostadsarea vilket motsvarar 714 400 kr.

Not 6	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	7 228	34 965
	Förbrukningsmaterial	3 498	4 595
	Kreditupplysningar	1 000	500
	Revisionsarvode	28 600	18 625
	Ekonomisk förvaltning	92 500	90 252
	Föreningsstämma	17 540	16 366
	Övriga administrationskostnader	3 455	5 078
	Bankkostnader	5 302	4 708
	Övriga externa tjänster	8 313	10 251
	Telefon & post	432	1 787
	Juridisk hjälp	-	36 050
	Föreningsavgifter	6 230	6 230
	Bredband, mobilt bredband	1 416	1 416
	Upprättande av energideklaration	16 250	-
	Hemsida/webbhotell	8 881	8 881
	Ekonomisk förvaltning, extradebitering	-	2 188
	Rest-/förseningsavgifter	310	-
	Summa	200 955	241 892

FT
NR SA
al KB

Not 7	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvode	142 625	134 000
	Övriga arvoden	2 000	—
	Sociala avgifter	34 199	25 479
	Summa	178 824	159 479

Styrelsearvodet uppgår till 2,5 prisbasbelopp.

(57 300 kr * 2,5 = 143 250 kr)

Styrelsen har tagit ut 142 625 kr i styrelsearvodet under 2024.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	207 800 000	207 800 000
	Utgående anskaffningsvärden	207 800 000	207 800 000
	Ingående avskrivningar	-15 077 500	-13 447 500
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-1 630 000	-1 630 000
	Utgående avskrivningar	-16 707 500	-15 077 500
	Redovisat värde	191 092 500	192 722 500

I anskaffningsvärdet ingår mark om 44 800 000 kr, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Telia	36 577	36 560
	ABJ Boförvaltning	24 469	23 125
	Folksam/Bolanders	33 713	70 833
	Brandsäkra Norden	1 875	—
	Schindler Hiss	26 081	—
	Miele	—	25 612
	Summa	122 715	156 130

HT
2024
Mc HB

Not 10	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Nordea Hypotek, 0,93% omsätts 2025-06-18	6 916 000	7 068 000
	Nordea Hypotek, 3,95 %, omsätts 2026-05-20	9 000 000	9 000 000
	Nordea Hypotek, 3,018 %, omsätts 2025-05-22	7 977 000	7 762 300
	Nordea Hypotek, 3,20 %, omsätts 2027-05-19	3 901 000	3 901 000
	Nordea Hypotek, 3,347 %, omsätts 2027-05-18	3 901 000	3 901 000
	Avgår kortfristig del av lån, förfaller inom ett år	-14 893 000	-7 914 300
	Summa	16 802 000	23 718 000

Med anledning av att föreningen innehar två lån om 14 893 000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristig även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Beräknat revisionsårsvode	26 000	16 000
	Upplupna räntekostnader	106 341	95 460
	Förskottsbetalda årsavgifter & hyror	414 178	381 666
	Summa	546 519	493 126

Not 12	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 800 000	38 800 000
	Summa ställda säkerheter	38 800 000	38 800 000

FF
JL
AL
ME

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt avgifterna med 5 % 1 januari 2025.

Föreningen har budgeterat att utföra planerat underhåll för 125 000 kr under 2025, varav 26 000 kr avser underhåll av markytor.

UNDERSKRIFTER

Sköndal 6/4-2025


Stefan Hallonkvist


Anna Landgren



Frida Täcklind



Helena Bergsten

Mirsad Krijestorac



Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB