



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsförening Skagagård



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skagagård med säte i Stockholm org.nr. 769620-0851 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Skagafjord 3	Stockholms Kommun / Exploateringskontoret	10 år	2030-01-01	2011

Totalt 1 objekt

Gemensamhetsanläggningar:
Skagafjord GA:1. Andelstal 36%.

Föreningen är delägare i den enskilda vägen Surtsögatan som förvaltas genom Skagafjords samfällighetsförening. I samfällighetsföreningen ingår även Brf Ravalen, Brf Odde och Brf Surtsö. I samband med samfällighetsföreningens styrelsemöten har informella diskussioner förts om gemensamma frågor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. 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
1	lokaler (hyresrätt)	87
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 414
37	garageplatser	444
Totalt 92 objekt		3 945

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1.5 rok, 15 st 2 rok, 11 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Liljequist	Ordförande	2016-05-24	
Vasso Joannidou	Ledamot	2013-06-25	
Negin Amirekhtiar	Ledamot	2016-05-24	2024-05-29
Ishan Jain	Ledamot	2024-05-29	
Babak Mostafaei	Ledamot	2019-05-15	2024-05-29
Reza Mohammadi Pouri	Ledamot	2024-05-29	
Reza Mohammadi Pouri	Suppleant	2021-06-08	2024-05-29
Linus Lindvall	Ledamot	2022-05-01	2024-01-03
Kristian Elawad	Ledamot	2023-05-30	
Kristian Elawad	Suppleant	2019-05-15	2023-05-30
Filiz Aras	Suppleant	2021-06-08	2024-05-29
Azad Mustafa	Suppleant	2024-05-29	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av David Liljequist och Vasso Joannidou.

Revisorer har varit: Neda Shekarestan, vald av föreningen samt Joakim Häll hos Kungsbron Borevision AB och William Lindström (revisorssuppleant).

Valberedning har varit: Ingen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-09-10, stadgarna reviderades. På extrastämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 15%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret bland annat arbetat med följande frågor:

Vid årsskiftet bytte föreningen ekonomisk förvaltare från Frubo AB till HSB ekonomi. Det gjordes för att underlätta samordningen mellan den tekniska förvaltningen och ekonomiförvaltningen. Under året har vi arbetat med att trimma in rutinerna och att informera medlemmarna. Bytet har gått bra utan särskilt många problem.

Inflationen och de stigande räntorna på föreningens lån har diskuterats på flera styrelsemöten. En prognos avseende

utvecklingen av föreningens kostnader presenterades på stämman. Under våren försämrades föreningens likviditet. Orsaken var att vår tidigare ekonomihandläggare Frubo AB misskött vidarefaktureringen av gemensamma kostnader från Brf Ravalen. Föreningens amorteringstakt har sedan starten varit alldeles för låg och allt eftersom lånen förfaller ökar vi amorteringstakten till 2 % per år. Vi har anlitat HSB:s enheter för verksamhetsanalys och låneförvaltning för att få hjälp med den ekonomiska förvaltningen och planeringen. Styrelsen beslutade i konsekvens med den ekonomiska prognos som gjordes att höja den totala avgiften med 23% från årsskiftet.

Arbetet med att underhålla och förbättra värme och ventilationssystemet har varit högt prioriterat. Efter att vi tidigare bytt ventilerna på värmeelementen i lägenhetsaggregaten och cirkulationspumpen i undercentralen har arbetet bestått i att injustera lägenhetsaggregaten och cirkulationspumpen. Obligatoriskventilationskontroll (OVK) har genomförts under hösten. Arbetet med att optimera ventilation och värme fortsätter under kommande år med garaget och trapphuset.

Den lagstadgade radonmätningen som ska göras var tionde år påbörjades i slutet på verksamhetsåret. Stamspolning av avloppsrören som vi gör var femte år, genomfördes under sommaren. Målning av portarna har genomförts under sommaren. Då vi inte var nöjda med resultatet kommer en uppföljning att ske i vår. Då garageporten sedan länge hade uppnått sin tekniska livslängd och kostnaderna för reparationer ökade beslutades att byta ut den. Bytet genomfördes i maj.

En gemensam städdag tillsammans med Brf Ravalen genomfördes den 20 april då även en container för grovsopor fanns uppställd. Insamling av grovsopor genomfördes även i början av november.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då fastigheten är relativt nyproducerad har fokus legat på att åtgärda bristerna i ventilations- och värmesystemet för att uppnå ett bra inomhusklimat i alla lägenheter. I övrigt följs underhållsplanen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Då fastigheten är relativt nyproducerad förväntas inga större investeringar behövas. Fokus ligger på att skapa förutsättningar för en god och hållbar fastighetsekonomi. Underhållsplanen följs och uppdateras varje år. Arbetet med att införa individuell mätning och debitering av lägenheternas hushållsel har påbörjats som ett första steg i att möjliggöra installation av solceller på taken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	19	91	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 572	6 665	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 594	7 701	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	209	191	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	883	785	747	747	747
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 031	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 608	3 215	3 083	3 022	2 997
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 326	-1 140	-444	17	-31
Soliditet, %	76	75	75	75	75

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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 stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 19 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 23% (den procentuella höjningen utgår från att avgiften slås ihop med avgiften för värme och vatten.), fr.o.m 2025-01-01.

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	84 430 000	0	0	84 430 000
Underhållsfond, kr	1 825 589	0	113 180	1 938 769
S:a bundet eget kapital, kr	86 255 589	0	113 180	86 368 769
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 654 497	-1 140 165	-113 180	-2 907 842
Årets resultat, kr	-1 140 165	1 140 165	-1 326 069	-1 326 069
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 794 662	0	-1 439 249	-4 233 911
S:a eget kapital, kr	83 460 927	0	-1 326 069	82 134 858

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 288 294 kr samt ianspråktagande skett med 175 114 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	-2 794 662
Årets resultat, kr	-1 326 069
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 120 731

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-288 294
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	175 114
Balanseras i ny räkning, kr	-4 233 911

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	3 607 589	3 280 639
Övriga rörelseintäkter		1 368	127 520
Summa Rörelseintäkter		3 608 957	3 408 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 702 107	-3 103 989
Övriga externa kostnader	Not 4	-172 340	-129 515
Personalkostnader	Not 5	-127 604	-119 361
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 226 921	-649 308
Summa Rörelsekostnader		-4 228 972	-4 002 173
Rörelseresultat		-620 015	-594 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 538	2 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-713 592	-549 011
Summa Finansiella poster		-706 054	-546 151
Resultat efter finansiella poster		-1 326 069	-1 140 165
Resultat före skatt		-1 326 069	-1 140 165
Årets resultat		-1 326 069	-1 140 165



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar - tomträtt	Not 9	17 390 036	17 575 036
<i>Summa Immateriella anläggningstillgångar</i>		17 390 036	17 575 036
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	90 539 520	91 581 441
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		90 539 520	91 581 441
Summa Anläggningstillgångar		107 929 556	109 156 477

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1 931	23 910
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	785 269	229 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		252 001	207 679
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 035 339	460 823
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	5 285	1 230 975
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 285	1 230 975
Summa Omsättningstillgångar		1 040 624	1 691 798
Summa Tillgångar		108 970 180	110 848 275

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	84 430 000	84 430 000
Fond för yttre underhåll	1 938 769	1 825 589
Summa Bundet eget kapital	86 368 769	86 255 589

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 907 842	-1 654 497
Årets resultat	-1 326 069	-1 140 165
Summa Ansamlad förlust	-4 233 911	-2 794 662

Summa Eget kapital	82 134 858	83 460 927
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 035 644	8 377 610
Summa Långfristiga skulder		8 035 644	8 377 610

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 890 145	17 914 528
Leverantörsskulder		243 452	203 553
Skatteskulder		44 448	81 442
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 839	19 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	618 793	790 221
Summa Kortfristiga skulder		18 799 677	19 009 738

Summa Skulder		26 835 321	27 387 348
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		108 970 180	110 848 275
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-620 015	-594 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 226 921	649 308
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 226 921	649 308
Erhållen ränta	7 538	2 860
Erlagd ränta	-675 281	-549 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-60 837	-490 857
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 147	213 043
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-223 988	379 336
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-227 135	592 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-287 972	101 522
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-366 349	-789 125
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-366 349	-789 125
Årets kassaflöde	-654 321	-687 603
Likvida medel vid årets början	1 443 912	2 131 515
Likvida medel vid årets slut	789 591	1 443 912

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 byggnad & immateriell anläggningstillgång tomträtt:	100 år.
Avskrivningstid på trapphusbelysning:	20 år.
Avskrivningstid på passersystem, laddstolpar, kamerainstallation:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Avskrivningstiden på byggnad och immateriell anläggningstillgång tomträtt har ändrats från 200 år till 100 år 2024-01-01.

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.

Beskattning

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 bostäder andelstalsfördelad	2 582 148	2 245 428
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	433 548	433 548
	Hyror lokaler	206 564	144 108
	Hyror garage och parkeringsplatser	310 050	357 525
	Hyror förbrukningsbaserad	12 125	3 695
	Övriga primära intäkter	74 884	96 335
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 619 319	3 280 639
	Hyresbortfall	-11 730	0
	<i>Summa</i>	-11 730	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 607 589	3 280 639
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-494 119	-462 428
	Snö och halk-bekämpning	-92 467	-60 585
	Reparationer	-287 977	-1 102 523
	Planerat underhåll	-175 114	0
	Försäkringsskador	-17 529	0
	El	-76 626	-73 171
	Uppvärmning	-497 222	-452 103
	Vatten	-158 218	-144 323
	Sophämtning	-105 894	-76 992
	Fastighetsförsäkring	-71 325	-64 380
	Kabel-TV och bredband	-110 115	-125 548
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 000	-116 786
	Förvaltningsavtalskostnader	-174 248	-110 580
	Tomträttsavgäld	-277 700	-277 700
	Övriga driftkostnader	-44 552	-36 871
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 702 107	-3 103 989
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 532	0
	Administrationskostnader	-25 748	-21 256
	Extern revision	-21 770	-18 905
	Medlemsavgifter	-6 200	0
	Föreningsverksamhet	-5 457	-21 711
	Övriga förvaltningskostnader	-97 632	-67 643
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-172 340	-129 515

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-999	-999
	Övriga arvoden	-103 999	-96 598
	Sociala avgifter	-22 606	-21 764
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-127 604	-119 361
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	-185 000	-92 496
	Avskrivningar på byggnader	-1 041 921	-556 812
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 226 921	-649 308
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 383	0
	Ränteintäkter placeringar	5 273	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-117	2 860
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 538	2 860
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-707 469	-549 313
	Övriga räntekostnader	-6 123	302
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-713 592	-549 011
Not 9	Immateriella anläggningstillgångar - tomträtt	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	18 500 000	18 500 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 500 000	18 500 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-924 964	-832 468
	Årets avskrivningar	-185 000	-92 496
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 109 964	-924 964
	<i>Immateriella anläggningstillgångar - tomträtt</i>	17 390 036	17 575 036

Not 10	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 809 311	96 771 119
	Årets investeringar	0	38 192
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 809 311	96 809 311
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 227 870	-4 671 058
	Årets avskrivningar	-1 041 921	-556 812
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 269 791	-5 227 870
	<i>Byggnader</i>	90 539 520	91 581 441
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 578 000	2 578 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	520 000	520 000
	<i>Summa</i>	96 098 000	96 098 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 158 701	30 158 701
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 158 701	30 158 701
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	784 306	212 937
	Övriga fordringar	963	16 297
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	785 269	229 234
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Danske Bank	-329	1 230 975
	SBAB	5 614	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 285	1 230 975

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,04%	2025-08-29	500 000	0
Nordea	3,2%	2025-05-15	8 847 483	180 000
SBAB	3,67%	2027-05-11	8 205 644	170 000
SBAB	1,2%	2025-02-14	8 372 662	91 297
			25 925 789	441 297
Långfristig del			8 035 644	
Nästa års amortering av långfristig skuld			170 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 720 145	
Kortfristig del			17 890 145	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			441 297	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 765 188	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,70%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,04%	2025-08-29	500 000	0
Nordea	3,2%	2025-05-15	8 847 483	180 000
SBAB	3,67%	2027-05-11	8 205 644	170 000
SBAB	1,2%	2025-02-14	8 372 662	91 297
			25 925 789	441 297
Nästa års amortering av långfristig skuld			170 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 720 145	
Kortfristig del			17 890 145	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	1 711	16 994
Övriga kortfristiga skulder	1 128	3 000
Summa Övriga skulder	2 839	19 994

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	392 688	259 527
Upplupna räntekostnader	38 311	0
Övriga upplupna kostnader	187 794	530 694
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	618 793	790 221

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 23 februari 2025 inträffade en brand i en lägenhet på Oddegatan 10 i samband med laddning av en elsparkcykel. Den medförde att lägenheten måste totalsaneras samt behov av sanering i stora delar av trapphuset och eventuellt mindre insatser i några lägenheter på samma adress. Arbetet med återställning beräknas pågå fram till sommaren. Skadorna täcks av vår fastighetsförsäkring och styrelsen arbetar för att föreningen helt ska hållas ekonomiskt skadeslös.

I februari hölls extrastämma med anledning av beslut om IMD.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skagagård, org.nr. 769620-0851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skagagård för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skagagård för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Neda Shekarestan
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

DAVID LILJEQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:44:06



ISHAN JAIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 23:17:05



REZA MOHAMMADI POURI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 12:56:41



VASSO JOANNIDOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:08:08



KRISTIAN ELAWAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 14:42:17



NEDA SHEKARESTAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 14:51:30



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:58:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

NEDA SHEKARESTAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 14:50:23



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 08:58:44



HSB – där möjligheterna bor