

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Skrået
Org nr: 769607-8083

2024-01-01 – 2024-12-31



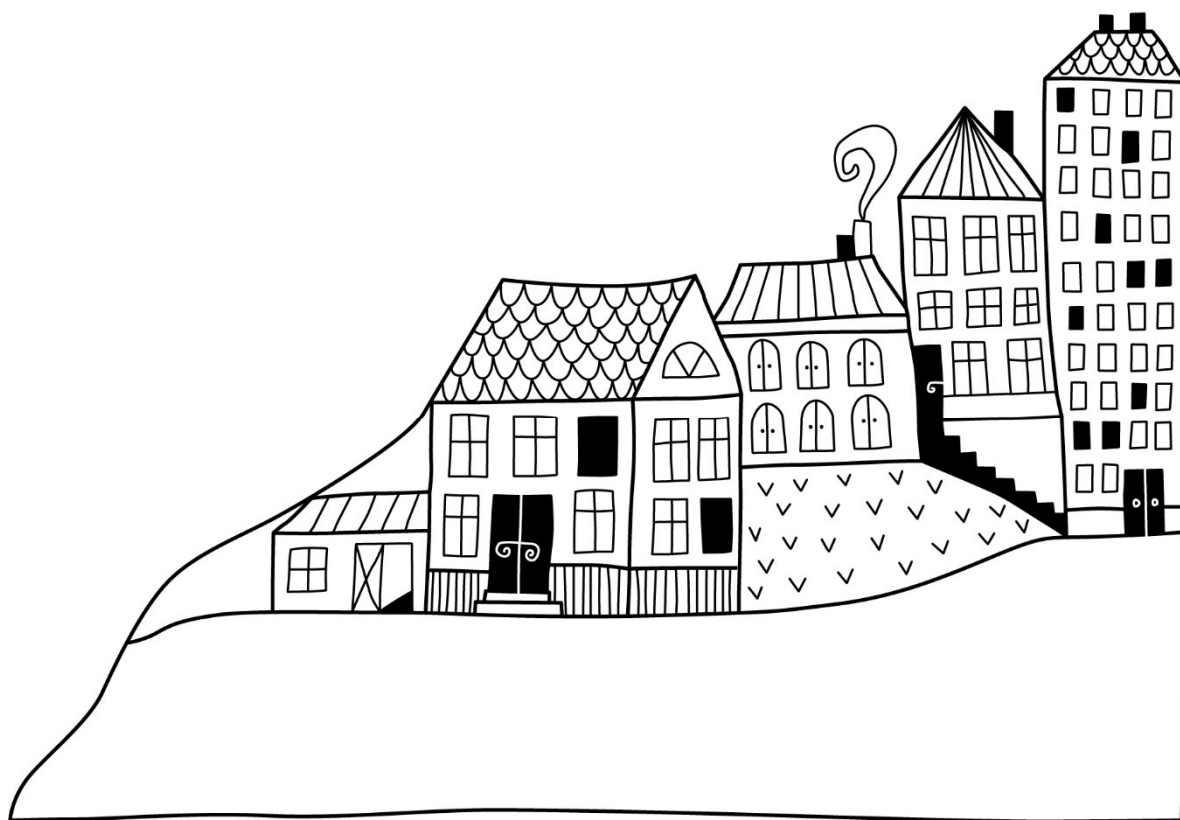
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Skrået får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-06. Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-04.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 246 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 264 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 11%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastighet Skrået 3 i Malmö. På fastigheten finns 1 byggnad med 19 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförd. Byggnaden är uppförd 1930 och ombyggd 1978.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	4
3 rum och kök	10
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Lokaler	1
---------	---

Total tomtarea	782 m ²
Total bostadsarea	1 602 m ²
Total lokalarea	78 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 78 m².

Årets taxeringsvärde	28 619 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 619 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 185 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Avloppsstammar	2006
Elledningar	2006
Fasader	2008
Fönster	2008
Värmesystem	2012
Trapphus	2014
Trädgård	2016
Luftavfuktare	2021
Dörr till cykelförråd	2021
Renovering av yttertak, fasader och balkonger	2022

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hampus Vitestam	Ordförande	2026
Maite Zamacona Aguirre	Ledamot	2025
Hilda Lidén	Ledamot	2025
Mikaela Wolke	Ledamot	2025
Elin Magnusson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Maria Neumüller	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
HLB Revisorsgruppen	Auktoriserad revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 879 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

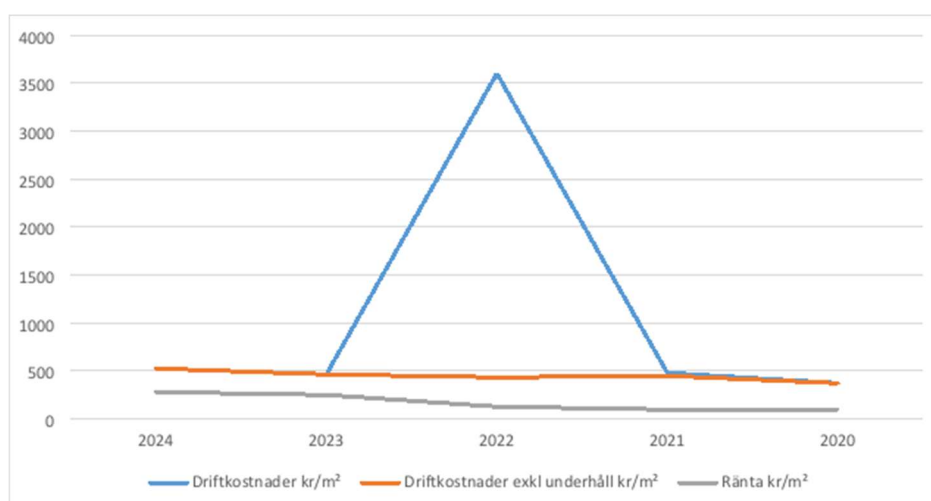


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 667	1 493	1 355	1 353	1 309
Rörelsens intäkter	1 668	1 544	1 355	1 354	1 310
Resultat efter finansiella poster*	17	-16	-5 311	53	145
Årets resultat	17	-16	-5 311	53	145
Resultat exkl avskrivningar	264	237	-5 051	312	435
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	119	92	-5 118	240	363
Balansomslutning	16 677	16 790	16 878	20 357	20 279
Årets kassaflöde	178	116	-3 234	371	445
Soliditet %*	39	39	38	58	58
Likviditet %	11	8	4	50	384
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	90	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	969	864	777	779	752
Driftkostnader kr/kvm	514	459	3 599	478	369
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	514	459	425	438	369
Energikostnad kr/kvm*	298	323	289	260	225
Underhållsfond kr/kvm	173	86	0	120	116
Reservering till underhållsfond kr/kvm	86	86	40	43	43
Sparande kr/kvm*	157	141	167	226	259
Ränta kr/kvm	266	245	124	87	88
Skuldsättning kr/kvm*	5 860	5 907	5 953	4 907	4 933
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 146	6 194	6 243	5 146	5 173
Räntekänslighet %*	6,3	7,2	8,0	6,6	6,9

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 800 010	1 609 550	145 000	-6 073 668	-16 432
Disposition enl. årsstämmobeslut				-16 432	16 432
Reservering underhållsfond			145 000	-145 000	
Årets resultat					17 482
Vid årets slut	10 800 010	1 609 550	290 000	-6 235 100	17 482

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 090 100
Årets resultat	17 482
Årets fondreservering enligt stadgarna	-145 000
Summa	-6 217 618

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten: _____

Att balansera i ny räkning i kr **-6 217 618**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 667 319	1 492 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	51 435
Summa		1 667 739	1 544 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-863 579	-771 559
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 086	-143 589
Personalkostnader	Not 6	-1 034	19 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-246 438	-253 064
Summa rörelsekostnader		-1 203 137	-1 148 511
Rörelseresultat		464 602	395 815
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	501	329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-447 620	-412 576
Summa finansiella poster		-447 119	-412 247
Resultat efter finansiella poster		17 482	-16 432
Årets resultat		17 482	-16 432



Balansräkning

Belopp i kr	2024-01-01		2023-01-01	
	2024-12-31		2023-12-31	
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	Not 10	16 201 455	16 447 893	
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0	
Summa materiella anläggningstillgångar		16 201 455	16 447 893	
Summa anläggningstillgångar		16 201 455	16 447 893	
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	108	
Övriga fordringar	Not 13	11 693	51 399	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	35 683	41 230	
Summa kortfristiga fordringar		47 376	92 737	
Kassa och bank				
Kassa och bank	Not 15	427 888	249 847	
Summa kassa och bank		427 888	249 847	
Summa omsättningstillgångar		475 263	342 584	
Summa tillgångar		16 676 719	16 790 478	



Balansräkning

Belopp i kr	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	12 409 560	12 409 560	
Fond för yttre underhåll	290 000	145 000	
Summa bundet eget kapital	12 699 560	12 554 560	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 235 100	-6 073 668	
Årets resultat	17 482	-16 432	
Summa fritt eget kapital	-6 217 618	-6 090 100	
Summa eget kapital	6 481 942	6 464 460	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 764 065	5 764 065
Summa långfristiga skulder		5 764 065	5 764 065
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 081 250	4 159 066
Leverantörsskulder	Not 17	38 315	59 420
Skatteskulder	Not 18	81 541	79 432
Övriga skulder	Not 19	520	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	229 085	263 035
Summa kortfristiga skulder		4 430 711	4 561 953
Summa eget kapital och skulder		16 676 719	16 790 478



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	464 602	395 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	246 438	253 064
	711 040	648 878
Erhållen ränta	501	329
Erlagd ränta	-452 615	-427 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	258 925	221 426
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	45 361	-49 344
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-48 430	21 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 856	193 612
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-77 816	-77 816
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 816	-77 816
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	178 040	115 796
Likvida medel vid årets början	249 847	134 051
Likvida medel vid årets slut	427 888	249 847

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme, Grund	Linjär	108
Stammar, värme	Linjär	38
Fönster	Linjär	38
Yttertak	Linjär	1
Ventilation	Linjär	13
Inre underhåll	Linjär	108
Styr och övervak	Linjär	3
Rest	Linjär	38
Yttre anläggningar	Linjär	30
Tvättstuga	Linjär	15
Sophus	Linjär	20
Elanläggningar	Linjär	30
Fasader	Linjär	35
Fönster	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning*

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 407 504	1 279 584
Hyror, lokaler	122 244	115 872
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 000	-15 000
Elavgifter	84 731	59 216
Kabel-tv-avgifter	60 156	46 041
Debiterad fastighetsskatt	1 980	1 980
Övriga avgifter	-1 340	3 360
Övriga ersättningar	7 044	1 838
Summa nettoomsättning	1 667 319	1 492 891

*Not 2 ny redovisning av intäkter

Not 3 Övriga rörelseintäkter*

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, Elstöd	0	51 135
Övriga rörelseintäkter	420	300
Summa övriga rörelseintäkter	420	51 435

*Not 3 ny redovisning av intäkter

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-185 029	-21 074
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 160	-40 381
Försäkringspremier	-26 179	-28 037
Kabel- och digital-TV	-57 448	-64 529
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 899	-2 701
Serviceavtal	0	-7 161
Snö- och halkbekämpning	-6 250	0
Drift och förbrukning, övrigt	-4 370	0
Förbrukningsinventarier	-5 953	-17 548
Vatten	-78 917	-64 682
Fastighetsel	-132 504	-188 069
Uppvärmning	-289 352	-290 625
Sophantering och återvinning	-20 617	-31 927
Förvaltningsarvode drift	-9 902	-14 825
Summa driftskostnader	-863 579	-771 559



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 294	-53 748
IT-kostnader	-1 683	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 521	-28 710
Övriga förvaltningskostnader	-7 602	-42 870
Kreditupplysningar	0	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 730	-3 675
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-108	0
Konsultarvoden	0	-8 125
Bankkostnader	-1 149	-3 094
Övriga externa kostnader	0	-3 327
Summa övriga externa kostnader	-92 086	-143 589

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	0	15 000
Övriga personalkostnader	-1 034	0
Sociala kostnader	0	4 700
Summa personalkostnader	-1 034	19 700

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-246 438	-253 064
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-246 438	-253 064

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	98
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	0
Övriga ränteintäkter	456	231
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	501	329

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-446 409	-411 616
Övriga räntekostnader	-1 211	-960
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-447 620	-412 576

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 168 015	14 168 015
Mark	6 435 186	6 435 186
Tillkommande utgifter		0
	20 603 201	20 603 201
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 603 201	20 603 201
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 155 309	-3 902 244
Tillkommande utgifter		0
	-4 155 309	-3 902 244
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-246 438	-253 064
Årets avskrivning tillkommande utgifter		0
	-246 438	-253 064
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 401 747	-4 155 308
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 201 455	16 447 893
Varav		
Byggnader	9 766 269	10 012 707
Mark	6 435 186	6 435 186
Tillkommande utgifter		0
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 600 000	27 600 000
Lokaler	1 019 000	1 019 000
Totalt taxeringsvärde	28 619 000	28 619 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 634 000</i>	<i>17 634 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 985 000</i>	<i>10 985 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	112 459	112 459
	112 459	112 459
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	112 459	112 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-112 459	-112 459
	-112 459	-112 459
Årets avskrivningar		
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-112 459	-112 459
	-112 459	-112 459
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-112 459	-112 459
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	50
Kundfordringar	0	58
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	108

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 693	51 399
Summa övriga fordringar	11 693	51 399

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 912	13 385
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 631	13 823
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 551	14 023
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 238	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 351	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 683	41 230



Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	427 888	249 847
Summa kassa och bank	427 888	249 847

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	9 845 315	9 923 131
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 003 434	-4 100 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-77 816	-58 816
Långfristig skuld vid årets slut	5 764 065	5 764 065

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,90%	2025-06-01	1 800 250	0	19 000	1 781 250
STADSHYPOTEK	3,70%	2025-06-07	500 000	0	0	500 000
STADSHYPOTEK	3,70%	2025-06-07	1 800 000	0	0	1 800 000
STADSHYPOTEK	4,34%	2027-09-30	5 822 881	0	58 816	5 764 065
Summa			9 923 131	0	77 816	9 845 315

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 77 816 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 389 080 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 003 434 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	38 315	45 072
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	14 348
Summa leverantörsskulder	38 315	59 420

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	81 541	39 051
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	40 381
Summa skatteskulder	81 541	79 432



Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	1 000	1 000
Skuld för moms	-480	0
Summa övriga skulder	520	1 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	51 867	56 862
Upplupna elkostnader	13 247	15 860
Upplupna vattenavgifter	17 444	18 765
Upplupna värmekostnader	38 712	41 823
Upplupna kostnader för renhållning	2 232	5 248
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 529
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 583	117 949
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229 085	263 035

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	10 034 000	10 034 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

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

Malmö

Hampus Vitestam
Ordförande

Elin Magnusson

Hilda Lidén

Maite Zamacona Aguirre

Mikaela Wolke

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

HLB Revisorsgruppen i Malmö AB
Sofia Årsköld
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skrået
Org.nr. 769607-8083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrået för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 juni 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisorsgruppen i Malmö AB

Sofie Årsköld
Auktoriserad revisor