

# Årsredovisning 2023

## Brf Scilla 1

769638-4366



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Scilla 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 Täby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Månstenen 2	2021	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 187 bostadsrätter om totalt 11 243,5 kvm och 2 lokaler om 301 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Henrik Björklund	Ordförande
Agnetha Björklund	Styrelseledamot
Egzon Vllasa	Styrelseledamot
Meron Tewodros	Styrelseledamot
Niclas Funckert	Styrelseledamot
Nils Grundmark	Styrelseledamot
John Öman	Suppleant
Peter Fredriksson	Suppleant
Victor Varnesson	Suppleant
Göran Svanström*	Ordförande t.o.m. extrastämma 240319
Bo Stensson Wolwan*	Styrelseledamot t.o.m. extrastämma 240319
Thomas Törnqvist*	Styrelseledamot t.o.m. extrastämma 240319

*Peter Isacsson\* Suppleant t.o.m. extrastämma 240319*

#### Valberedning

Anna-Lill Kåsjö och William Dahlberg Nummert

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Benjamin Henriksson Revisor KPMG

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-19. Val av ny styrelse (överlämnande från byggande styrelse).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2053, underhållsplanen uppdaterades 2022. Styrelsens bedömning är att underhållsplanen är aktuell.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen upprättade 2023-01-18 en ny ekonomisk plan innehållande en räntegaranti från Skanska.

Föreningen slutfinansierade sina lån 2023-11-09 hos SEB.

Då avräkning mot byggbolag skedde 2023-11-09 avser resultaträkningen enbart perioden efter detta datum, detta påverkar även nyckeltalen.

Båda lokalerna i föreningen hyrdes ut till dels en restaurang och dels ett gym.

##### Övriga uppgifter

Under 2023 flyttade större delen av förenings medlemmar in. Trapphus 1-5 färdigställdes och hela entreprenaden slutgodkändes 2023-09-11.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut fanns det 249 medlemmar i föreningen.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 479 310	-	-
Resultat efter fin. poster	-206 411	-	-
Soliditet (%)	70	20	-
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	294 863 000	174 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	101	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 535	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 156	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-18	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	13	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	36	-	-
Räntekänslighet (%)	143,23	-	-

**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 el (totalt 362 116 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -206 411 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Styrelsen kommer efter ett helt års drift, det första året där samtliga lägenheter är upplåtna, se över om årsavgifterna behöver justeras då det har blivit tydligt vad en rimlig nivå av driftkostnader är.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	135 580 000	-	303 060 200	438 640 200
Upplåtelseavgifter	39 114 700	-	94 476 680	133 591 380
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-206 411	-206 411
<b>Eget kapital</b>	<b>174 694 700</b>	<b>0</b>	<b>397 330 469</b>	<b>572 025 169</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-206 411
<b>Totalt</b>	<b>-206 411</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-206 411
	<b>-206 411</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 479 310	0
Övriga rörelseintäkter	3	1	11 172 993
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 479 311</b>	<b>11 172 993</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-610 596	0
Övriga externa kostnader	8	-26 394	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-636 989</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>842 321</b>	<b>11 172 993</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		306	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 049 038	-11 172 993
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 048 732</b>	<b>-11 172 993</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-206 411</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-206 411</b>	<b>0</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	196 300 000	196 300 000
Pågående projekt	11	592 766 980	464 569 250
Maskiner och inventarier	12	4 393 750	3 515 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>793 460 730</b>	<b>664 384 250</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		37 000	37 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 000</b>	<b>37 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>793 497 730</b>	<b>664 421 250</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		77 107	48 476
Övriga fordringar	13	16 058 761	218 587 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	314 926	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 450 794</b>	<b>218 635 560</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 163 697	533 290
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 163 697</b>	<b>533 290</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 614 491</b>	<b>219 168 850</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>814 112 221</b>	<b>883 590 100</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		572 231 580	174 694 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>572 231 580</b>	<b>174 694 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-206 411	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-206 411</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>572 025 169</b>	<b>174 694 700</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	619 497 236
Skulder till kreditinstitut	15	121 556 750	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>121 556 750</b>	<b>619 497 236</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	41 864 750	0
Övriga skulder till kreditinstitut	16	67 041 091	0
Leverantörsskulder		203 400	60 000 000
Skatteskulder		693 744	696 000
Övriga kortfristiga skulder	17	9 611 443	28 437 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 115 874	264 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>120 530 301</b>	<b>89 398 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>814 112 221</b>	<b>883 590 100</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>842 321</b>	<b>11 172 993</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
	<b>842 321</b>	<b>11 172 993</b>
Erhållen ränta	306	0
Erlagd ränta	-1 008 634	-11 172 993
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-166 007</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	202 184 766	-209 724 867
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77 814 107	83 511 714
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>124 204 652</b>	<b>-126 213 153</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-129 076 480	-329 084 250
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-37 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-129 076 480</b>	<b>-329 121 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	397 536 880	174 694 700
Upptagna lån	163 659 000	281 172 993
Amortering av lån	-552 693 645	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>8 502 235</b>	<b>455 867 693</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 630 407</b>	<b>533 290</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>533 290</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 163 697</b>	<b>533 290</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Scilla 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 el, 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:

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 1 589 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.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 023 204	0
Intäktsreduktion	-605	0
Hysesintäkter, p-platser	216 196	0
Hysesintäkter, lokaler	7 580	0
Kabel-tv/Bredband	62 040	0
El	168 661	0
Övriga intäkter	2 234	0
<b>Summa</b>	<b>1 479 310</b>	<b>0</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga rörelseintäkter	0	11 172 993
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>11 172 993</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	24 715	0
Städning	24 514	0
Snöskottning	11 159	0
<b>Summa</b>	<b>60 388</b>	<b>0</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	51 543	0
<b>Summa</b>	<b>51 543</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	265 186	0
Uppvärmning	154 868	0
Sophämtning	51 430	0
<b>Summa</b>	<b>471 484</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 181	0
<b>Summa</b>	<b>27 181</b>	<b>0</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	26 394	0
<b>Summa</b>	<b>26 394</b>	<b>0</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Övriga räntekostnader	17 361	11 172 993
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 031 677	0
<b>Summa</b>	<b>1 049 038</b>	<b>11 172 993</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	196 300 000	196 300 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>196 300 000</b>	<b>196 300 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>196 300 000</b>	<b>196 300 000</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>196 300 000</i>	<i>196 300 000</i>

NOT 11, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	464 569 250	139 000 000
Årets inköp	128 197 730	325 569 250
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>592 766 980</b>	<b>464 569 250</b>

NOT 12, INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 515 000	0
Årets inköp	0	3 515 000
Korrigering anskaffningsvärde	878 750	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 393 750</b>	<b>3 515 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 393 750</b>	<b>3 515 000</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 186	3 360
Skattefordringar	1 389 744	1 574 750
Avräkning förskottsbetalningar	9 777 575	202 472 227
Avräkning driftskostnader Skanska	4 890 256	14 536 747
<b>Summa</b>	<b>16 058 761</b>	<b>218 587 084</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 972	0
Fastighetsskötsel	32 814	0
Städning	49 027	0
Försäkringspremier	111 855	0
Förvaltning	48 258	0
<b>Summa</b>	<b>314 926</b>	<b>0</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-11-28	4,84 %	40 914 750	
SEB	2025-11-28	4,47 %	40 914 750	
SEB	2026-11-28	4,29 %	40 914 750	
SEB	2027-11-28	4,20 %	40 677 250	
<b>Summa</b>			<b>163 421 500</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			41 864 750	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 158 671 500 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, BYGGNADSKREDITIV

Beviljad kreditlimit	85 000 000 kr
Utnyttjad kreditlimit	67 041 091 kr
Outnyttjad del av limit	17 958 909 kr

Skanska AB har gått i borgen för byggnadskreditivet

NOT 17, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Inbetalda förskott från medlemmar	831 319	27 777 527
Avräkning Skanska	8 764 436	647 280
Övriga kortfristiga skulder	15 688	12 951
<b>Summa</b>	<b>9 611 443</b>	<b>28 437 758</b>

#### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 255	0
El	121 017	7 584
Uppvärmning	162 384	0
Utgiftsräntor	40 404	0
Förutbetalda avgifter/hyror	770 814	256 822
<b>Summa</b>	<b>1 115 874</b>	<b>264 406</b>



**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

163 659 000

**2022-12-31**

Inga

**NOT 20, EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Eventualförpliktelser

**2023-12-31**

Inga

**2022-12-31**

Inga

**NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Byggnadskreditivet är slutbetalt och avslutat i april 2024.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Henrik Björklund  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Agnetha Björklund  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Egzon Vilasa  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Meron Tewodros  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Niclas Funckert  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nils Grundmark  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557519094062

## Dokument

Brf Scilla 1, 769638-4366 - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-06-03 16:40:47 CEST (+0200) av Malin  
Löf (ML)  
Färdigställt 2024-06-05 10:32:04 CEST (+0200)

## Initierare

Malin Löf (ML)  
Simpleko  
malin.loof@simpleko.se

## Signerare

Henrik Björklund (HB)  
henrik\_bjorklund5@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK BJÖRKLUND"  
Signerade 2024-06-03 20:10:38 CEST (+0200)

Agnetha Björklund (AB)  
agnetha.bjorklund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AGNETHA BJÖRKLUND"  
Signerade 2024-06-03 19:43:53 CEST (+0200)

Egzon Vllasa (EV)  
egzonvllasa@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EGZON VLLASA"  
Signerade 2024-06-03 20:45:16 CEST (+0200)

Meron Tewodros (MT)  
Meron\_tewodros@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MERON TEWODROS"  
Signerade 2024-06-04 09:43:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557519094062

Niclas Funckert (NF)  
funckert@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NICLAS FUNCKERT"  
Signerade 2024-06-03 17:28:45 CEST (+0200)

Nils Grundmark (NG)  
Nils.grundmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS  
GRUNDMARK"  
Signerade 2024-06-03 20:40:37 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)  
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENJAMIN HENRIKSSON"  
Signerade 2024-06-05 10:32:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Scilla 1, org. nr 769638-4366

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Scilla 1 för år 2023.

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 2023 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.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Scilla 1 för år 2023 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 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 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 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 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-06-05 08:38:08 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**