

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sköldskivlingen nr 1  
Org nr: 764500–1228

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Sköldskivlingen nr 1 får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 Borås Stad.

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 1954-12-31. Nuvarande stadgar registrerades 2023-09-21.

Årets resultat är mindre än föregående år tack vare ökade driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 310 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 405 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sköldskivlingen 1. Byggnaderna innehåller 53 st. bostadsrättslägenheter på adresserna Norra Sjöbogatan 42–52 i Borås Stad. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	38
3 rum och kök	12
5 rum och kök	1
1 rum och kök	2



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	14
Antal garage	10
Antal p-platser	30
<hr/>	
Total tomtarea	8 327 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 085 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Årets taxeringsvärde	41 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 000 000 kr

## Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Com Hem AB	Kabel-TV
Borås Elnät AB	El

## 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 63 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.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 6 362 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 636 tkr (206 kr/ m<sup>2</sup>). För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 23 323 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 777 tkr (252 kr/ m<sup>2</sup>). Av detta är 142 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 635 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 723 tkr (234 kr/m<sup>2</sup>), vilket gör att föreningens avsättning ligger i linje med kommande underhållsbehov. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadtvätt	2016
OVK-besiktning	2015
Byte av källarfönster	2014-2015
Ecopilot- Kabona	2013
Radonmätning	2013
Byte av vattenmätare	2012
Asfaltering	2011
Sockelmålning	2011
Målning av p-platsrutor	2011
Byte av takpannor	2009
Fasadtvätt	2009
OVK-besiktning	2009
Renovering av tvättstuga	2001-2005
Elstolpar till p-platser	2001-2005
Stamrenovering	2000
Fönsterbyten	innan 1996
Byte av entrédörrar	innan 1996
Sockelmålning	2017

#### Planerat underhåll

	År
Belysning	2022-2024

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Hanafi	Ordförande	2025
Rickard Green	Vice ordförande	2025
Paulina Hanafi	Ledamot /Sekreterare	2024
Kenan Jukovic	Ledamot	2025
Farzaneh Ghasemi	Ledamot	2025

#### Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Latif Muradi	Suppleant	2024
Markku Karppinen	Suppleant	2024
Melissa Ramadani	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

#### Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Hanafi	2024
Tony Björklund	2024
Tuula Järvinen	2024

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 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% 2024-03-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 302 kr/m<sup>2</sup>/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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 949	1 842	1 810	1 821	1 760
Resultat efter finansiella poster*	95	92	55	224	81
Soliditet %*	11	10	10	9	8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	93	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	703	572	561	564	547
Driftkostnader kr/kvm	391	353	356	299	293
Energikostnad kr/kvm*	222	224	236	179	185
Sparande kr/kvm*	131	131	130	175	129
Ränta kr/kvm	116	98	98	102	102
Skuldsättning kr/kvm*	5 600	5 679	5 758	5 837	5 918
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 600	5 679	5 758	5 837	5 918
Räntekänslighet %*	8,0	8,5	8,7	9,1	9,7

\* obligatoriska 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). 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	80 150	3 051 121	-1 173 934	92 071
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			92 071	-92 071
Reservering underhållsfond		277 000	-277 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				95 124
<b>Vid årets slut</b>	<b>80 150</b>	<b>3 328 121</b>	<b>-1 358 863</b>	<b>95 124</b>





## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 081 863
Årets resultat	95 124
Årets fondreservering enligt stadgarna	-277 000
<b>Summa</b>	<b>-1 263 739</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 1 263 739</b>
--	--------------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 948 868	1 842 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	402 070	400 341
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 350 938</b>	<b>2 242 830</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 205 422	-1 088 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 751	-417 538
Personalkostnader	Not 6	-30 108	-30 108
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-310 076	-311 997
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 900 357</b>	<b>-1 848 305</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>450 580</b>	<b>394 524</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 407	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 898	-302 476
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-355 456</b>	<b>-302 453</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>95 124</b>	<b>92 071</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>95 124</b>	<b>92 071</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	18 991 653	19 299 236
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	2 493
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 991 653</b>	<b>19 301 729</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 991 653</b>	<b>19 301 729</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 066	892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 590	46 457
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 656</b>	<b>47 349</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		846 278	722 409
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>846 278</b>	<b>722 409</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>874 934</b>	<b>769 759</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 866 586</b>	<b>20 071 488</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	80 150	80 150	
Fond för yttre underhåll	3 328 121	3 051 121	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 408 271</b>	<b>3 131 271</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 358 863	-1 173 934	
Årets resultat	95 124	92 071	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 263 739</b>	<b>-1 081 863</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 144 532</b>	<b>2 049 408</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	13 070 000	11 837 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 070 000</b>	<b>11 837 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 207 500	5 683 000
Leverantörsskulder		91 406	136 155
Skatteskulder		6 525	7 610
Övriga skulder		0	4 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	346 503	353 076
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 651 934</b>	<b>6 184 580</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 866 586</b>	<b>20 071 488</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	Not 13	95 244	92 071
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>			
Avskrivningar		310 076	311 997
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		0	0
Nedskrivningar		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>405 321</b>	<b>404 068</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)		0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		18 693	79 630
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		-57 146	6 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>366 868</b>	<b>490 094</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skuld		-243 000	-243 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-243 000</b>	<b>-243 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>123 868</b>	<b>247 094</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>		<b>722 409</b>	<b>475 315</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>		<b>846 277</b>	<b>722 409</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>			
För erhållen och betald ränta se notförteckning			



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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.

### 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
Byggnadskomponent	Komponent	20-100
Balkonger	Komponent	60

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 866 008	1 765 344
Hyror, lokaler	16 060	11 400
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	33 480	33 480
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 870	-1 545
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	600	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 410	-1 590
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 948 868</b>	<b>1 842 489</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	76 320	76 320
Balkonginglasning	303 480	303 480
Övriga ersättningar	7 310	15 883
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-6
Erhållna statliga bidrag	14 062	0
Övriga rörelseintäkter	1 027	4 664
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>402 190</b>	<b>400 341</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-62 811	-59 996
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 217	-79 800
Försäkringspremier	-57 840	-33 396
Kabel- och digital-TV	-105 414	-86 990
Obligatoriska besiktningar	-3 263	-47 250
Snö- och halkbekämpning	-105 428	0
Förbrukningsinventarier	-747	-4 107
Vatten	-220 463	-196 481
Fastighetsel	-60 072	-108 794
Uppvärmning	-404 676	-386 190
Sophantering och återvinning	-94 554	-85 657
Förvaltningsarvode drift	-5 938	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 205 422</b>	<b>-1 088 662</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-312 500	-349 694
Lokalkostnader	0	-20 605
Resekostnader	0	-504
IT-kostnader	-1 990	-1 877
Arvode, yrkesrevisorer	-15 750	-14 750
Övriga förvaltningskostnader	-6 958	-2 695
Kreditupplysningar	0	-73
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 308	-11 102
Telefon och porto	-199	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-15
Medlems- och föreningsavgifter	-6 000	-11 910
Bankkostnader	-4 046	-4 313
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-354 751</b>	<b>-417 538</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Sammanträdesarvoden	-22 910	-22 910
Sociala kostnader	-7 198	-7 198
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-30 108</b>	<b>-30 108</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-111 750	-111 750
Avskrivning Markanläggningar	-22 905	-22 905
Avskrivningar tillkommande utgifter	-172 928	-172 928
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 493	-4 414
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-310 076</b>	<b>-311 997</b>





**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	19 343 876	19 343 876
Mark	6 351 300	6 351 300
	<b>25 695 176</b>	<b>25 695 176</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 695 176</b>	<b>25 695 176</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 395 940	-6 088 357
	<b>-6 395 940</b>	<b>-6 088 357</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-307 583	-307 583
	<b>-307 583</b>	<b>-307 583</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 703 523</b>	<b>-6 395 940</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 991 653</b>	<b>19 299 236</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	12 640 353	12 947 936
Mark	6 351 300	6 351 300
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	41 000 000	41 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>41 000 000</b>	<b>41 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	213 991	213 991
	<b>213 991</b>	<b>213 991</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>213 991</b>	<b>213 991</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-211 498	-207 083
	<b>-211 498</b>	<b>-207 083</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-2 493	-4 414
	<b>-2 493</b>	<b>-4 414</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-211 498	-207 083
	<b>-211 498</b>	<b>-207 083</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-211 498</b>	<b>-207 083</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 494</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	2 494

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	20 192
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 391	26 266
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	199	0
	<b>26 590</b>	<b>46 457</b>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>26 590</b>	<b>46 457</b>



**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	17 277 500	17 520 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 207 500	-5 683 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 070 000</b>	<b>11 837 500</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing. skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg. skuld</b>
SWEDBANK	5,00%	2023-11-28	2 700 000,00	0,00	60 000,00	2 640 000,00
SPARBANKEN		2023-12-30	2 800 000,00	-2 800 000,00	0,00	0,00
SPARBANKEN	0,98%	2024-09-30	4 150 500,00	0,00	93 000,00	4 057 500,00
SWEDBANK	2,12%	2025-11-25	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SPARBANKEN	1,30%	2026-10-30	1 670 000,00	0,00	30 000,00	1 640 000,00
SWEDBANK	2,35%	2027-11-25	2 700 000,00	0,00	60 000,00	2 640 000,00
SWEDBANK	3,18%	2028-12-21	0,00	2 800 000,00	0,00	2 800 000,00
<b>Summa</b>			<b>17 520 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243 000,00</b>	<b>17 277 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under nästkommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 4 057 500 kr till betalning efter balansdagen. Resterande skuld 13 070 000 kr förfaller till betalning inom 5 år efter balansdagen.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	7 198	7 198
Upplupna räntekostnader	22 626	18 813
Upplupna driftskostnader	26 040	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 485	9 497
Upplupna elkostnader	0	29 243
Upplupna vattenavgifter	18 734	18 013
Upplupna värmekostnader	52 443	53 212
Upplupna kostnader för renhållning	8 316	7 293
Upplupna revisionsarvoden	14 750	15 000
Upplupna styrelsearvoden	25 185	25 185
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-8 060	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 786	169 622
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>346 503</b>	<b>353 076</b>

**Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Erhållen ränta	35	23
Erlagd ränta	-336 272	-283 663



#### Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000

#### Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Maria Hanafi  
Ordförande

---

Paulina Hanafi  
Ledamot

---

Kenan Jukovic  
Ledamot

---

Farzaneh Ghasemi  
Ledamot

---

Rickard Green  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Stina Eckerman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköldskivlingen nr 1, org. nr 764500-1228

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköldskivlingen nr 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 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 revisorssed 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. Risken 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 Sköldskivlingen nr 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 trygghetssätt.

### 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 försumelse som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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.

### Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022-12-31 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 27 juni 2023.

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Göteborg

KPMG AB

Stina Eckerman

Auktoriserad revisor