

# Årsredovisning 2023

## Brf Skridskoåkaren

769618-8841



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Skridskoåkaren

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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-19 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Isläggen 2           | 2010    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet gäller till 2069-09-30. Fastigheten består av ett flerbostadshus. Adressen är Lugntorpsvägen 44 och 46 i Hägersten.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Huset har värdeår 2010.

Lägenheternas gemensamma utrymmes yta uppgår till 1866 kvm. Varav lägenheterna består av 1 577 kvm. Föreningen har 19 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 19 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna samt, när platser inte hyrs av medlemmar även till externa hyresgäster.

### Lägenhetsfördelning

4 st 2 rum och kök  
9 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Kristina Törnsell         | Ordförande      |
| Jaja Prasasti Paria Iijas | Styrelseledamot |
| Ian Taylor                | Styrelseledamot |
| Marcus Röllike            | Styrelseledamot |
| Vide Liljeström Ohlin     | Styrelseledamot |

Angelika Bracke      Suppleant  
Christian Evaldsson      Suppleant

#### Valberedning

Britt Styf  
Birgitta Edmark

#### Firmateckning

Firman tacknas av styrelsen

#### Revisorer

Leif Rantatalo      Auktoriserad revisor      Allians Revision & Redovisning AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31-

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Besiktning av fasad
- 2022 ● OVK och Energideklaration
- 2021 ● Stamspolning
- 2020 ● Målning Ståldörrar

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Underhåll och reparation av fasad
- Byte av/uppgradering till LED-belysning i trapphus
- Uppgradering av nödtelefoner i hissar

#### Avtal med leverantörer

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                | Simpleko AB                         |
| Fastighetsförvaltning                | Sjödalen bygg och fastighetsservice |
| Vinterunderhåll och skötsel utemiljö | JC Miljöstäd AB                     |
| Skötsel och underhåll av hissar      | Kone                                |
| Trapphusstädning                     | HSB Städ AB                         |
| Entrémattor                          | Elis Textil Service AB              |
| Tv, bredband och telefoni            | Telia                               |

#### Övrig verksamhetsinformation

Under hösten 2023 har besiktning av fasaden genomförts. Fasaden är i gott skick i allmänhet men en spricka finns i östa hörnet av byggnaden vilken planeras att åtgärdas under våren 2024.

Det rekommenderades även att målning av träpanel utvändigt bör göras inom 2-4 år.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är -261 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för 2022 var som var -263.

I resultatet för 2023 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditetsflöde.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde.

Vid årsskiftet 2022/2023 gick räntebindningen på två av föreningens lån ut. Då räntorna hade stigit kraftigt sedan lånen bands innebar detta en ökning av föreningens räntekostnader. Detta tillsammans med hög inflation som även drev upp övriga kostnader för tjänster, uppvärmning, vatten, sophantering och el mm. gjorde att styrelsen beslutade att höja avgifterna med ca 16% från 2023-01-01.

Under åren med låga räntekostnader valde dåvarande styrelse att höja amorteringen på föreningens lån då utrymme fanns. När räntekostnaderna steg i samband med omsättningen av lån ansökte styrelsen om att sänka amorteringen igen för att frigöra kassaflöde och motverka en ännu större avgiftshöjning. Nuvarande amortering uppgår till ca 2% av utestående skuld per år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 16%.

##### Förändringar i avtal

Avtalet om fastighetsskötsel med HSB Stockholm upphörde 2023-12-31. Nytt avtal tecknades med Sjäddalen Bygg och Fastihesservice som from 2024-01-01 har hand om fastighetsskötsel.

##### Övriga uppgifter

Föreningsdag med korvgrillning och fika genomfördes i maj 2023 där boende i föreningen fick möjlighet att träffas.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 471 538  | 1 272 866  | 1 274 850  | 1 274 054  |
| Resultat efter fin. poster                         | -261 039   | -262 871   | -160 170   | -172 282   |
| Soliditet (%)                                      | 82         | 82         | 82         | 82         |
| Yttre fond                                         | 382 039    | 351 937    | 320 397    | 288 857    |
| Taxeringsvärde                                     | 75 000 000 | 75 000 000 | 45 400 000 | 45 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 872        | 752        | 752        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,8       | 93,1       | 93,0       | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 141      | 5 245      | 5 449      | 5 653      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 141      | 5 245      | 5 449      | 5 653      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 168        | 168        | 235        | 227        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 28         | 25         | -          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 88         | 78         | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 27         | 21         | -          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 142        | 124        | -          | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,95       | 1,23       | 1,24       | 1,25       |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,90       | 6,98       | 7,25       | -          |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

### Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årets avskrivningar uppgick till 526 000kr i förhållande till det negativa resultatet på 261 039kr vilket ger ett positivt resultat före avskrivningar. Årets kassaflöde var positivt med 160 566kr.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 31 612 471        | -                                            | -                               | 31 612 471        |
| Upplåtelseavgifter    | 10 537 529        | -                                            | -                               | 10 537 529        |
| Fond, yttre underhåll | 351 937           | -                                            | 30 102                          | 382 039           |
| Balanserat resultat   | -2 087 814        | -262 871                                     | -30 102                         | -2 380 786        |
| Årets resultat        | -262 871          | 262 871                                      | -261 039                        | -261 039          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>40 151 253</b> | <b>0</b>                                     | <b>-261 039</b>                 | <b>39 890 214</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 380 786        |
| Årets resultat      | -261 039          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 641 825</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 31 540            |
| Balanseras i ny räkning              | -2 673 365        |
|                                      | <b>-2 641 825</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             | 1 471 538         | 1 272 866         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 11 205            | -4                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 482 743</b>  | <b>1 272 863</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -816 364          | -784 264          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -132 218          | -86 497           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -35 184           | -35 935           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -526 000          | -526 932          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 509 766</b> | <b>-1 433 628</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-27 023</b>    | <b>-160 766</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 7 276             | 1 758             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -241 292          | -103 863          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-234 016</b>   | <b>-102 105</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-261 039</b>   | <b>-262 871</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-261 039</b>   | <b>-262 871</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 47 275 853        | 47 801 849        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 0                 | 4                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>47 275 853</b> | <b>47 801 853</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>47 275 853</b> | <b>47 801 853</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 13 250            | 7 424             |
| Övriga fordringar                             | 14  | 33 516            | 32 772            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 80 773            | 104 038           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>127 539</b>    | <b>144 234</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 949 136           | 788 570           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>949 136</b>    | <b>788 570</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 076 675</b>  | <b>932 804</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>48 352 528</b> | <b>48 734 657</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 42 150 000        | 42 150 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 382 039           | 351 937           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>42 532 039</b> | <b>42 501 937</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -2 380 786        | -2 087 814        |
| Årets resultat                               |     | -261 039          | -262 871          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 641 825</b> | <b>-2 350 684</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>39 890 214</b> | <b>40 151 253</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 4 989 432         | 8 107 696         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>4 989 432</b>  | <b>8 107 696</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 3 118 264         | 164 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 76 773            | 44 002            |
| Skatteskulder                                |     | 59 042            | 56 572            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 5 460             | 4 839             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 213 343           | 206 295           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 472 882</b>  | <b>475 708</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>48 352 528</b> | <b>48 734 657</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023            | 2022            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-27 023</b>  | <b>-160 766</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 526 000         | 526 932         |
|                                                                                 | <b>498 977</b>  | <b>366 166</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 7 276           | 1 758           |
| Erlagd ränta                                                                    | -241 292        | -103 863        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>264 961</b>  | <b>264 061</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 16 695          | -23 262         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 42 910          | 20 370          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>324 566</b>  | <b>261 169</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Amortering av lån                                                               | -164 000        | -321 424        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-164 000</b> | <b>-321 424</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>160 566</b>  | <b>-60 255</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>788 570</b>  | <b>848 824</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>949 136</b>  | <b>788 570</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skridskoåkaren 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 bredband, kabel-tv, 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:

|         |     |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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    | 1 375 272        | 1 185 552        |
| Hysesintäkter, p-platser | 88 862           | 84 657           |
| Övriga intäkter          | 7 404            | 2 657            |
| <b>Summa</b>             | <b>1 471 538</b> | <b>1 272 866</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2023          | 2022      |
|-----------------|---------------|-----------|
| Övriga intäkter | 1 174         | -4        |
| Elstöd          | 10 031        | 0         |
| <b>Summa</b>    | <b>11 205</b> | <b>-4</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 62 364         | 60 688         |
| Städning               | 32 183         | 34 200         |
| Besiktning och service | 0              | 42 500         |
| Hissbesiktning         | 3 129          | 2 969          |
| Trädgårdsarbete        | 41 849         | 40 348         |
| Snöskottning           | 66 875         | 38 588         |
| Mattservice            | 9 077          | 8 339          |
| <b>Summa</b>           | <b>215 477</b> | <b>227 632</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2023          | 2022          |
|--------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 82 284        | 74 725        |
| <b>Summa</b> | <b>82 284</b> | <b>74 725</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                                       | 2023     | 2022         |
|---------------------------------------|----------|--------------|
| Planerat underhåll huskropp utvändigt | 0        | 1 438        |
| <b>Summa</b>                          | <b>0</b> | <b>1 438</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 44 033         | 39 151         |
| Uppvärmning  | 138 398        | 122 943        |
| Vatten       | 42 264         | 32 942         |
| Sophämtning  | 22 394         | 17 178         |
| <b>Summa</b> | <b>247 089</b> | <b>212 214</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 18 275         | 16 348         |
| Tomträttsavgälder      | 163 800        | 163 800        |
| Kabel-TV               | 6 226          | 6 199          |
| Bredband               | 53 022         | 53 047         |
| Fastighetsskatt        | 30 191         | 28 861         |
| <b>Summa</b>           | <b>271 514</b> | <b>268 255</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 34 182         | 13 094        |
| Förbrukningsmaterial         | 448            | 0             |
| Revisionsarvoden             | 24 375         | 23 000        |
| Ekonomisk förvaltning        | 50 536         | 47 832        |
| Konsultkostnader             | 20 313         | 0             |
| Bankkostnader                | 2 365          | 2 571         |
| <b>Summa</b>                 | <b>132 218</b> | <b>86 497</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023          | 2022          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 28 000        | 28 000        |
| Sociala avgifter | 7 184         | 7 935         |
| <b>Summa</b>     | <b>35 184</b> | <b>35 935</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

##### RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 241 438        | 103 448        |
| Övriga räntekostnader                               | -146           | 415            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>241 292</b> | <b>103 863</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 52 600 000        | 52 600 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>52 600 000</b> | <b>52 600 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 798 151        | -4 272 155        |
| Årets avskrivning                             | -525 996          | -525 996          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 324 147</b> | <b>-4 798 151</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>47 275 853</b> | <b>47 801 849</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 44 000 000        | 44 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 31 000 000        | 31 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>75 000 000</b> | <b>75 000 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 18 839         | 18 839         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>18 839</b>  | <b>18 839</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -18 835        | -17 899        |
| Avskrivningar                         | -4             | -936           |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-18 839</b> | <b>-18 835</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>4</b>       |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 32 871        | 30 296        |
| Övriga fordringar         | 645           | 2 476         |
| <b>Summa</b>              | <b>33 516</b> | <b>32 772</b> |

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 807             | 30 103            |
| Fastighetsskötsel                                   | 711               | 0                 |
| Försäkringspremier                                  | 6 369             | 5 539             |
| Kabel-TV                                            | 1 532             | 1 581             |
| Tomträtt                                            | 40 950            | 40 950            |
| Bredband                                            | 13 280            | 13 231            |
| Förvaltning                                         | 13 124            | 12 634            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>80 773</b>     | <b>104 038</b>    |

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                           | <b>VILLKORS-<br/>ÄNDRINGSDAG</b> | <b>RÄNTESATS<br/>2023-12-31</b> | <b>SKULD<br/>2023-12-31</b> | <b>SKULD<br/>2022-12-31</b> |
|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Handelsbanken Stadshypote | 2025-12-30                       | 4,00 %                          | 1 285 740                   | 1 374 948                   |
| Handelsbanken Stadshypote | 2024-12-30                       | 1,15 %                          | 2 989 132                   | 3 024 000                   |
| Handelsbanken Stadshypote | 2026-12-30                       | 3,97 %                          | 3 832 824                   | 3 872 748                   |
| <b>Summa</b>              |                                  |                                 | <b>8 107 696</b>            | <b>8 271 696</b>            |
| Varav kortfristig del     |                                  |                                 | 3 118 264                   | 164 000                     |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 287 696 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                     | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El                                                  | 4 175             | 4 277             |
| Uppvärmning                                         | 19 901            | 18 778            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 812            | 18 812            |
| Vatten                                              | 10 614            | 5 967             |
| Löner                                               | 21 576            | 21 576            |
| Sophantering                                        | 5 134             | 4 554             |
| Sociala avgifter                                    | 10 925            | 10 925            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 122 206           | 121 406           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>213 343</b>    | <b>206 295</b>    |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 10 500 000        | 10 500 000        |

## Underskrifter

Den dag som framgår av vår digitala underskrift

---

Kristina Törnsell  
Ordförande

---

Jaja Prasasti Paria Iljas  
Styrelseledamot

---

Ian Taylor  
Styrelseledamot

---

Marcus Röllike  
Styrelseledamot

---

Vide Liljeström Ohlin  
Styrelseledamot

Den dag som framgår av vår digitala underskrift \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

---

Allians Revision & Redovisning AB  
Leif Rantatalo  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517602933

## Dokument

Brf Skridskoåkaren, 769618-8841 - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-05-16 08:03:47 CEST (+0200) av Malin  
Lööf (ML)  
Färdigställt 2024-05-16 18:07:25 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Kristina Törnsell (KT)  
tinathornsell@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTINA TÖRNSELL"  
Signerade 2024-05-16 08:18:25 CEST (+0200)

Jaja Iljas (JI)  
jajailjas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jaja  
Prasasti Paria Iljas"  
Signerade 2024-05-16 14:57:14 CEST (+0200)

Ian Taylor (IT)  
ian.taylor.sthlm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IAN  
TAYLOR"  
Signerade 2024-05-16 08:17:29 CEST (+0200)

Marcus Röllike (MR)  
mrollike@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARCUS RÖLLIKE"  
Signerade 2024-05-16 08:23:42 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517602933

Vide Liljeström Ohlin (VLO)  
*vide.ohlin@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIDE  
LILJESTRÖM OHLIN"*  
*Signerade 2024-05-16 10:23:18 CEST (+0200)*

Leif Rantatalo (LR)  
*leif.g.rantatalo@re-allians.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
RANTATALO"*  
*Signerade 2024-05-16 18:07:25 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 Skridskoåkaren

Org.nr 769618-8841

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skridskoåkaren för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### 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 revisionssed 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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. 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 Skridskoåkaren för räkenskapsåret 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.



REVISION &amp; REDOVISNING

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.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Allians revision & redovisning AB

---

Leif G Rantatalo  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 18:10

SENT BY OWNER:

Emma Vinberg • 14.05.2024 16:34

DOCUMENT ID:

r1i9lxWmR

ENVELOPE ID:

Hy9cLlbXA-r1i9lxWmR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF skridskoåkaren.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                      | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------------------------|
| 1. LEIF RANTATALO              |  Signed | 16.05.2024 18:10 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1966/02/16)   |
| Leif.g.rantatalo@re-allians.se | Authenticated                                                                            | 16.05.2024 18:09 | High   | Swedish BankID (SSN: 196602168954) |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed