

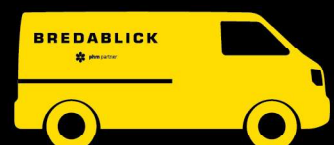
Bostadsrättsföreningen Skofabrikören

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Skofabrikören

Org.nr: 769635-1985

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skofabrikören, 769635-1985, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-19 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Dadeln ga:1. Gemensamhetsanläggningen Malmö Dadeln ga:1 ändamål är att förvalta gårdsyta med tillhörande uteplatser, grönytor, staket och övrig vegetation, gångvägar, in- och utfart till underjordiskt garage inklusive garageramp samt garageport, ytterbelysning, murar och plank, lekplats, dagvattenledningar och tillhörande brunnar, parkeringsyta.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Camilla Ceder	2026
Ledamot	Linda Lissola	2025
Ledamot	Paul Yifter Svensson	2025
Ledamot	Semir Caban	2025
Ledamot	Nicklas Jönsson	2026
Suppleant	Mansour Mirshekari	2025
Suppleant	Oscar Runnberg	2025
Suppleant	Åsa Stenberg	

Vald t.o.m. Föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Bitte Zetterman
Lars Jennfors

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dadeln 23 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 56 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1907/2022 . Fastighetens adress är Industrigatan 4 A-B.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
14	16	19	7

Total tomtarea:	1 453	kvm
Total bostadsarea:	3 877	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 877	kvm
Total lokalarea:	144	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-01-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
Mätning El/Vatten/Värme	Infometric
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal TV/internet	Tele2
Serviceavtal IMD	Infometric



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 196 305 kr (65 873 kr 2023). Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt ekonomisk plan avsätts det 205 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 51 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 18 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 79 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 80 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

I grundårsavgiften ingår värme samt kallvatten.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/TV/telefon (Triple play).

Föreningen har avläsning av el samt varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023
Rörelsens intäkter, tkr	4 868	4 123
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 026	- 385
Förändring av underhållsfond	205	201
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	154	568
Sparande, kr/kvm	77	191
Soliditet, (%)	75	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	967	681
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	77	64
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	864	600
Lokalhyra, kr/kvm	1 194	1 167
Driftkostnad, kr/kvm	462	265
Energikostnad, kr/kvm	231	176
Ränta, kr/kvm	516	428
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	51	50
Skuldsättning, kr/kvm	13 338	13 440
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 834	13 939
Räntekänslighet, (%)	14	20
Snittränta, (%)	3.87	3.18

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Verksamheten startade 2023-03-01.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	164 650 000	201 050	- 201 050	- 385 083
Disposition enligt föreningsstämma			-385 083	385 083
Avsättning till underhållsfond		205 000	-205 000	
Anspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				- 1 025 779
Vid årets slut	164 650 000	406 050	- 791 133	- 1 025 779

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 586 133
Årets resultat före fondändring	- 1 025 779
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 205 000
Summa över/underskott	- 1 816 912

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 816 912
Totalt	- 1 816 912

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 770 893

2 776 638

Övriga rörelseintäkter

3

1 097 396

1 346 632

Summa rörelseintäkter

4 868 289

4 123 270

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 053 121

-1 413 122

Övriga kostnader

5

-255 843

-214 382

Personalkostnader

6

-150 606

-26 606

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 384 692

-1 153 910

Summa rörelsekostnader

-3 844 262

-2 808 020

RÖRELSERESULTAT

1 024 027

1 315 250

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

26 117

18 903

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 075 923

-1 719 236

Summa finansiella poster

-2 049 806

-1 700 333

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 025 779

-385 083

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 025 779

-385 083

ÅRETS RESULTAT

-1 025 779

-385 083



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	216 310 731	217 679 423
Inventarier, maskiner och installationer	10	50 667	66 667
Summa materiella anläggningstillgångar		216 361 398	217 746 090
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		216 361 398	217 746 090
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		639	0
Övriga fordringar		26 707	229 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	327 060	489 948
Summa kortfristiga fordringar		354 406	719 256
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 176 386	2 110 191
Summa kassa och bank		2 176 386	2 110 191
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 530 792	2 829 447
SUMMA TILLGÅNGAR		218 892 190	220 575 537



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 650 000	164 650 000
Underhållsfond		406 050	201 050
Summa bundet eget kapital		165 056 050	164 851 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-791 133	-201 050
Årets resultat		-1 025 779	-385 083
Summa fritt eget kapital		-1 816 912	-586 133
SUMMA EGET KAPITAL		163 239 138	164 264 917
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	35 076 000	35 484 000
Summa långfristiga skulder		35 076 000	35 484 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		35 076 000	35 484 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	18 558 000	18 558 000
Leverantörsskulder		251 960	104 279
Skatteskulder		34 300	248 000
Övriga skulder		67 887	121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 664 905	1 916 220
Summa kortfristiga skulder		20 577 052	20 826 620
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 577 052	20 826 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 892 190	220 575 537



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 024 028	1 315 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 384 692	1 153 910
Summa	2 408 720	2 469 160
Erhållen ränta	26 117	18 903
Erlagd ränta	-2 075 924	-1 719 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	358 913	768 827
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	364 850	277 016
Minskning av rörelseskulder	-249 567	-5 223 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474 196	-4 177 537
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	0	164 650 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-199 107 297
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-34 457 297
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	18 150 000	54 450 000
Amortering av låneskulder	-18 558 000	-13 750 703
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-408 000	40 699 297
Årets kassaflöde	66 196	2 064 463
Likvida medel vid årets början	2 110 191	45 728
Likvida medel vid årets slut	2 176 387	2 110 191



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024	2023
3 348 672	2 325 460
171 951	168 000
250 270	283 178
422 221	451 178
3 770 893	2 776 638

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 619	2 628
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	32 700	21 900
Vatten	129 339	72 775
El	134 094	122 359
Debiterad fastighetsskatt	14 349	0
Försäkringsersättningar	48 658	0
Överlåtelseavgifter	13 850	17 069
Övriga intäkter	571 307	989 501
Kommunikation	144 480	120 400
	1 097 396	1 346 632
Totalt övriga rörelseintäkter	1 097 396	1 346 632

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 522 553 kr i form av Räntegaranti från Sundprojekt.

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	317 932	253 278
Uppvärmning	429 043	315 401
Vatten och avlopp	180 726	138 834
Avfallshantering	29 903	66 173
Teknisk förvaltning	208 994	111 678
Serviceavtal	17 120	12 838
Besiktningsskostnader	4 653	0
Systematiskt brandskyddsarbete	4 250	578
Snöröjning	60 398	13 688
Bevakningskostnader	0	1 994
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 903	22 903
Bredband	76 950	64 400
Kabel-TV	49 122	41 023
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 333	4 398
Försäkringar	75 782	6 302
Förbrukningsmaterial	12 082	11 721
Hyreskostnader	339 326	282 041
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 300	0
	1 856 817	1 347 250
Reparationer		
Huskropp	0	13 732
Hiss	26 962	8 779
Klottersanering	5 491	2 696
Skadedjur	0	578
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	57 061	25 376
Övrigt, gemensamma utrymmen	29 533	1 156
El, installationer	77 258	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	13 556
	196 305	65 873
Totalt fastighetskostnader	2 053 122	1 413 123



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	140 180	157 542
Revision	14 475	15 000
Tele och post	3 151	3 780
Jurist- och advokatkostnader	21 100	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	14 622	32 299
Kontorsmateriel och trycksaker	1 999	0
Bankkostnader	3 197	350
IT-tjänster	8 928	236
Övriga externa tjänster	0	4 375
Övriga externa kostnader	48 191	800
Totalt övriga kostnader	255 843	214 382

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	114 600	16 740
Utbildning	0	4 606
Sociala kostnader	36 006	5 260
	150 606	26 606
Totalt personalkostnader	150 606	26 606

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 368 692	1 140 577
Inventarier, maskiner och installationer	16 000	13 333
	1 384 692	1 153 910
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 384 692	1 153 910



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	164 243 090	0
Mark	54 576 910	0
Pågående nyanläggningar	0	19 792 703
Årets anskaffning byggnader	0	164 243 090
Årets anskaffning mark	0	54 576 910
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-19 792 703
Utgående anskaffningsvärden	218 820 000	218 820 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 140 577	- 0
Årets avskrivning på byggnader	- 1 368 692	- 1 140 577
Utgående avskrivningar	-2 509 269	-1 140 577
Utgående redovisat värde	216 310 731	217 679 423
<i>Varav</i>		
Byggnader	161 733 821	163 102 513
Mark	54 576 910	54 576 910
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	94 715 000	104 600 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	122 715 000	132 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	1 715 000	11 600 000
	122 715 000	132 600 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	54 450 000	54 450 000
Summa:	54 450 000	54 450 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	80 000	0
Årets anskaffningar	0	80 000
Utgående anskaffningsvärden	80 000	80 000
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 13 333	0
Årets avskrivningar	- 16 000	- 13 333
Utgående avskrivningar	- 29 333	- 13 333
Utgående redovisat värde	50 667	66 667
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	105 751	358 875
Förutbetalda kostnader	221 309	131 073
Summa	327 060	489 948



Not 12. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 176 387	1 426 121
Affärskonto Handelsbanken*	0	684 070
Summa	2 176 387	2 110 191

* Konto är avslutat per 2024-02-23

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 558 000	18 558 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	35 076 000	35 484 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	53 634 000	54 042 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	Löst	4,04 %	0	18 150 000
SBAB	2026-01-14	3,69 %	18 150 000	18 150 000
SBAB	2028-01-14	3,58 %	17 334 000	17 742 000
Nordea*	2025-02-10	4,16 %	18 150 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			53 634 000	54 042 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 558 000	-18 558 000
			35 076 000	35 484 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet lades om hos Danske Bank 2025-02-02 på löptiden 1 år med räntan 2,72 % på signeringsdagen.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	150 607	22 000
Upplupna räntekostnader	109 061	0
Förutbetalda intäkter	333 039	297 454
Upplupna revisionsarvoden	15 100	15 000
Upplupna kostnader	1 057 099	1 581 766
Summa	1 664 906	1 916 220



Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Camilla Ceder
Ordförande

Linda Lissola
Ledamot

Paul Yifter Svensson
Ledamot

Semir Caban
Ledamot

Nicklas Jönsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 15:08

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 22.04.2025 13:45

DOCUMENT ID:

SJ-mdbbSJxx

ENVELOPE ID:

rJgmdWZrkxg-SJ-mdbbSJxx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Skofabrikören.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NICKLAS JÖNSSON	Signed	22.04.2025 13:51	eID	
	Authenticated	22.04.2025 13:47	Low	
CAMILLA CEDER	Signed	22.04.2025 13:54	eID	
	Authenticated	22.04.2025 13:51	Low	
LINDA LISSOLA	Signed	22.04.2025 14:02	eID	
	Authenticated	22.04.2025 14:00	Low	
PAUL YIFTER SVENSSON	Signed	22.04.2025 14:18	eID	
	Authenticated	22.04.2025 13:47	Low	
SEMIR CABAN	Signed	22.04.2025 14:53	eID	
	Authenticated	22.04.2025 14:15	Low	
PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN	Signed	22.04.2025 15:08	eID	
	Authenticated	22.04.2025 15:07	Low	

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skofabrikören
Org.nr. 769635-1985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skofabrikören för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2025



RB 2024 Skofabrikören.pdf

(54283 byte)

SHA-512: 02a847cabedd01e2a7031aa194e514fa92c76

20ac6f7527c6c17e209f4c25ddf3ec815e909f32152fc8

21ebd577afb5933d27368c1d4a03db8315f7f4ca303ba

Underskrifter

2025-04-22 15:08:57 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Skofabrikören

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5f5f0b815f5f3bbc3b9189e9f478b6db2744376feaa095a4274e79a3226b4c84e1d125a5e7e87eed34e57dec46f9fc247bbba00843165a92ca3d70c831feb69e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

