

# Bostadsrättsföreningen Skomakargården i Mölndal

Årsredovisning 2024



# Bostadsrättsföreningen Skomakargården i Mölndal

Org.nr: 769616-0006

## Årsredovisning 2024

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

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 19   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skomakargården i Mölndal, 769616-0006, med säte i Mölndal, 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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-03 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 ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|         |                    |
|---------|--------------------|
| Ledamot | Jenny Lisleby      |
| Ledamot | Camilla Lisleby    |
| Ledamot | Mikael Hall        |
| Ledamot | Sofie Söderberg    |
| Ledamot | Rebecka Stridsberg |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

2025  
2026  
2025  
2025  
2025

#### **Revisorer**

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Extern revisor | Malin Johannesson |
|                | BoRevision AB     |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Ramon Paredes Rinman

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Domartorget 1 i Mölndal kommun med därpå uppförda byggnader med 174 lägenheter och 6 lokaler. Byggnadenerna är uppförd 1966 . Fastighetens adresser är Fullblodsgatan 1 A-B, 3, 5 A-B, 7 A-B , Ponnygatan 2 B-E, 4 A-D, 6 A-D, 8 A-B samt Södra Nedaväggsgatan 14.

Föreningen upplåter 146 lägenheter med bostadsrätt, 28 lägenheter, 6 lokaler, 175 parkeringsplatser samt 4 förråd med hyresrätt. Föreningen har dessutom 12 gästparkeringar.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 29    | 24    | 97    | 21    | 3     |

|                           |        |     |
|---------------------------|--------|-----|
| Total tomtarea:           | 23 662 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 11 852 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 9 855  | kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 1997   | kvm |
| Total lokalarea:          | 255    | kvm |

### Lokaler

| Lokalhyresgäster | Yta (kvm) | Kontraktslängd | Avtalstid  |
|------------------|-----------|----------------|------------|
| Jan Kipper       | 30        | 36 mån         | 2024-12-31 |
| Outhyrd          | 110       |                |            |
| Ouhyrd           | 45        |                |            |
| Outhyrd          | 39        |                |            |
| Outhyrd          | 17,5      |                |            |
| Outhyrd          | 13        |                |            |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-08-22.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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 tecknade avtal.

| Avtal                  | Leverantör                   |
|------------------------|------------------------------|
| Kabel-TV               | Tele2                        |
| Bredband               | Bahnhof                      |
| Elavtal avseende volym | Mölndal Energi               |
| Fjärrvärme             | Mölndal Energi               |
| Mätning El             | BKAB                         |
| Skadedjursbekämpning   | Anticimex                    |
| Serviceavtal portar    | Låssmeden Sven Alexandersson |
| Serviceavtal mattor    | CWS Sweden                   |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 221 589 kr (741 217 kr 2023 ) och planerat underhåll för 95 930kr (242 182kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Årets underhåll

Under året har man installerat cylindrar, spanjoletter och låsning till grind, tillverkat och monterat räcke samt genomfört beskärning av träd.

Föreningen har under året slutfört projektet med dränering. Då föreningen följer K3-regelverket har denna investering aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 11 till balansräkningen. Investeringen kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 40 åren.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av Sustend och uppdaterades 2023 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 963 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 80 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat färdigställande av mopedförråd som påbörjades under 2024 samt installera laddningsplatser för el-bilar.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 2 633 000 kr, detta motsvarar 217 kr per kvm.



| Tidigare utfört underhåll                                     | År        |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| Dränering                                                     | 2020-2024 |
| Relining och stambyte av avlopp                               | 2019-2023 |
| Målning av parkeringsplatser                                  | 2023      |
| Byte av värmeväxlare och DUC i undercentral                   | 2023      |
| Uppsättning av dörrstoppar i samtliga entréer                 | 2023      |
| Upprättat ett mopedförråd                                     | 2023      |
| Rensning av cykel- och barnvagnsförråd                        | 2023      |
| Radonmätning                                                  | 2023      |
| Energideklaration                                             | 2023      |
| Byte grindöppnare gård                                        | 2022      |
| Underhållsåtgärder styrelserum                                | 2022      |
| Underhållsåtgärder skyddsrum                                  | 2022      |
| Målning av ytterdörrar och entrédörrar                        | 2021-2022 |
| Byte av dörrar i gemensamma utrymmen                          | 2021      |
| Byte av låssystem                                             | 2021      |
| Byte av felaktiga golvbrunnar                                 | 2020      |
| Förundersökning gällande dränering                            | 2020      |
| Rensning av ventilationskanaler                               | 2020      |
| OVK-besiktning                                                | 2020      |
| Byte av låssystem till soprum                                 | 2020      |
| Byte av vitvaror i hyreslägenheter                            | 2020      |
| Renovering av hyreslägenheter                                 | 2019      |
| Byggnation av staket                                          | 2019      |
| Underhåll av uteplats                                         | 2019      |
| Byggnation av ramp till uteplats                              | 2019      |
| Montering av entrémattor                                      | 2019      |
| Slipning av terrazzogolv i trappuppgångar                     | 2019      |
| Byte av armaturer                                             | 2019      |
| Montering och inköp av sopkorgar                              | 2019      |
| Installation av nytt portsystem kring gården                  | 2019      |
| Renovering av expedition                                      | 2018      |
| Byggnation av grushus                                         | 2018      |
| Byggnation av nya parkeringsplatser                           | 2018      |
| Stambyte färskvatten                                          | 2018      |
| Renovering av fasad inkl. ny fasad, fönster och balkongdörrar | 2018      |
| Renovering av trapphus                                        | 2018      |
| Renovering av innergård                                       | 2018      |
| Renovering av entrédörrar                                     | 2017      |
| Renovering av lekplats                                        | 2017      |
| Renovering av miljöhus                                        | 2017      |
| Montering av radonsugar                                       | 2017      |
| Byggnation av ny tvättstuga                                   | 2017      |



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

(Under året har 3 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelser).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 199 medlemmar.

29 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 203.

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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 13 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att 2025-01-01 höja avgifterna med 2,5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Utöver årsavgiften debiteras samtliga bostadsrättslägenheter 99 kr per månad för bredband samt 63 kr per månad för elnät. Avseende 2025 har styrelsen beslutat att höja avgiften för bredband till 106 kr/mån. Samtliga bostadsrättslägenheter betalar dessutom 315 kr/år för Brf-tillägg. Avseende 2025 har styrelsen beslutat att låta denna avgift vara oförändrad.

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



## Flerårsöversikt

|                                                    | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter, tkr                            | 14 128  | 12 461  | 11 579  | 11 118  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | - 5 262 | - 3 586 | - 3 690 | - 4 102 |
| Förändring av underhållsfond, tkr                  | 867     | 702     | 617     | 626     |
| Resultat efter fondförändringar, tkr               | -6 129  | -4 288  | -4 307  | -4 728  |
| Sparande / kvm                                     | 133     | 246     | 241     | 177     |
| Soliditet, (%)                                     | 42      | 41      | 42      | 42      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt          | 1 015   | 983     | 891     | 870     |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 71      | 74      | 74      | 75      |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                | 986     | 899     | 779     | 779     |
| Bostadshyra kr/kvm                                 | 1 073   | 955     | 976     | 949     |
| Driftkostnad kr/kvm                                | 486     | 476     | 482     | 456     |
| Energikostnad kr/kvm                               | 208     | 206     | 230     | 211     |
| Ränta kr/kvm                                       | 298     | 187     | 109     | 96      |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm              | 80      | 78      | 81      | 52      |
| Skuldsättning kr/kvm                               | 8 846   | 9 051   | 9 154   | 9 773   |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt      | 10 868  | 11 706  | 11 547  | 12 328  |
| Räntekänslighet (%)                                | 11      | 12      | 13      | 14      |
| Snittränta (%)                                     | 3.37    | 2.06    | 1.19    | 0.98    |

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.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 114 327 311     | 6 727 397      | - 36 174 471        | - 3 586 367    |
| Upplåtelseavgifter                 | 2 265 970       |                |                     |                |
| Medlemsinsatser                    | 1 183 000       |                |                     |                |
| Disposition enligt föreningsstämma |                 |                | -3 586 367          | 3 586 367      |
| Avsättning till underhållsfond     |                 | 963 000        | -963 000            |                |
| Anspråktagande av underhållsfond   |                 | -95 930        | 95 930              |                |
| Balanseras i ny räkning            |                 |                |                     |                |
| Årets resultat                     |                 |                |                     | - 5 262 175    |
| Vid årets slut                     | 117 776 281     | 7 594 467      | - 40 627 908        | - 5 262 175    |

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 39 760 838        |
| Årets resultat före fondförändring                         | - 5 262 175         |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 963 000           |
| Anspråktagande av underhållsfond                           | 95 930              |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 45 890 083</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Balanseras i ny räkning | - 45 890 083        |
| <b>Totalt</b>           | <b>- 45 890 083</b> |

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

12 234 532

11 020 697

Övriga rörelseintäkter

3

1 893 592

1 440 521

### Summa Rörelseintäkter

14 128 124

12 461 218

## RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-1 221 589

-741 217

Planerat underhåll

5

-95 930

-242 182

Driftskostnader

6

-5 881 617

-5 758 169

Övriga kostnader

7

-649 758

-604 410

Personalkostnader

8

-376 517

-344 978

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-7 030 359

-6 319 614

Förlust vid avyttringar av byggnader

-742 080

0

### Summa Rörelsekostnader

-15 997 850

-14 010 570

## RÖRELSERESULTAT

-1 869 726

-1 549 352

## FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

222 206

221 476

Räntekostnader

-3 614 655

-2 258 491

### Summa Finansiella poster

-3 392 449

-2 037 015

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 262 175

-3 586 367

## RESULTAT FÖRE SKATT

-5 262 175

-3 586 367

## ÅRETS RESULTAT

-5 262 175

-3 586 367



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 10, 11 | 177 761 675        | 182 779 139        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 12     | 1 445 958          | 1 595 933          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>179 207 633</b> | <b>184 375 072</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>179 207 633</b> | <b>184 375 072</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 43 244             | 48 376             |
| Övriga fordringar                             |        | 314 659            | 315 563            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 1 009 579          | 609 344            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 367 482</b>   | <b>973 283</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 14     | 9 770 350          | 10 920 356         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>9 770 350</b>   | <b>10 920 356</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>11 137 832</b>  | <b>11 893 639</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>190 345 465</b> | <b>196 268 711</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                             |        | 117 776 281        | 114 327 311        |
| Underhållsfond                                              |        | 7 594 467          | 6 727 397          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |        | <b>125 370 748</b> | <b>121 054 708</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                                         |        | -40 627 908        | -36 174 471        |
| Årets resultat                                              |        | -5 262 175         | -3 586 367         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |        | <b>-45 890 083</b> | <b>-39 760 838</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |        | <b>79 480 665</b>  | <b>81 293 870</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                    |                    |
| Fastighetslån                                               | 15, 16 | 38 226 576         | 55 266 336         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |        | <b>38 226 576</b>  | <b>55 266 336</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>38 226 576</b>  | <b>55 266 336</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut |        | 68 875 221         | 54 309 079         |
| Leverantörsskulder                                          |        | 1 437 173          | 3 329 064          |
| Skatteskulder                                               |        | 17 626             | 31 413             |
| Övriga skulder                                              |        | 186 984            | 15 879             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 17     | 2 085 396          | 1 987 244          |
| Depositioner                                                |        | 35 824             | 35 826             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |        | <b>72 638 224</b>  | <b>59 708 505</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>72 638 224</b>  | <b>59 708 505</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |        | <b>190 345 465</b> | <b>196 268 711</b> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 869 726               | -1 549 351               |
| Avskrivningar                                                                       | 7 030 359                | 6 319 614                |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>5 160 633</b>         | <b>4 770 263</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 222 206                  | 221 476                  |
| Erlagd ränta                                                                        | -3 614 655               | -2 258 491               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 768 184</b>         | <b>2 733 248</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                          |                          |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                       | -394 200                 | 29 454                   |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                          | -1 636 422               | 1 799 316                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-262 438</b>          | <b>4 562 018</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -31 151 011              | -17 388 312              |
| Ökning(-)/Minskning(+) av pågående nyanläggning                                     | 28 546 011               | 14 077 849               |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       | 742 080                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-1 862 920</b>        | <b>-3 310 463</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                          |                          |
| Amortering av låneskulder                                                           | -2 473 618               | -1 250 000               |
| Årets upplåtna lägenheter                                                           | 3 448 970                | 942 224                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>975 352</b>           | <b>-307 776</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 150 006</b>        | <b>943 779</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>10 920 356</b>        | <b>9 976 578</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>9 770 350</b>         | <b>10 920 356</b>        |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### 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.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

#### Anläggningstillgång

#### Nyttjandeperiod (år)

|            |        |
|------------|--------|
| Byggnader: |        |
| -Stomme    | 100 år |
| -El        | 70 år  |
| -Yttertak  | 60 år  |
| -Fasad     | 60 år  |
| -Fönster   | 60 år  |



### Anläggningstillgång

### Nyttjandeperiod (år)

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| -Lägenhetsdörrar                          | 60 år |
| -Balkonger                                | 60 år |
| -Ventilation                              | 60 år |
| -Värmesystem                              | 60 år |
| -Tvättstuga                               | 60 år |
| -Avlopp                                   | 60 år |
| -Stambyte färskvatten                     | 50 år |
| -Grushus                                  | 40 år |
| -Dörrar                                   | 40 år |
| -Miljöhus                                 | 20 år |
| -Trapphus                                 | 15 år |
| -Expedition                               | 10 år |
| Markanläggningar:                         |       |
| -Parkeringsplatser                        | 30 år |
| Dränering                                 | 40 år |
| -Portsystem gård                          | 20 år |
| -Trädgård                                 | 20 år |
| -Grindöppnare gård                        | 15 år |
| -Lekplats                                 | 10 år |
| Inventarier, maskiner och installationer: |       |
| -Låssystem                                | 20 år |
| -Traktor                                  | 10 år |
| -Radonsugar                               | 10 år |
| -Elbil                                    | 5 år  |
| -Lift                                     | 5 år  |
| -Gräsklippare                             | 5 år  |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder  
Hyror bostäder  
Hyror lokaler  
Hyror p-platser/garage  
Övriga objekt

### Totalt årsavgifter och hyror

| 2024              | 2023              |
|-------------------|-------------------|
| 9 547 201         | 8 396 527         |
| 2 143 647         | 2 087 895         |
| 10 008            | 9 396             |
| 488 376           | 483 239           |
| 45 300            | 43 640            |
| <b>12 234 532</b> | <b>11 020 697</b> |



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter  
Vidarefakturerade kostnader  
El  
Debiterad fastighetsskatt  
Debiterade tillval  
Erhållna bidrag \*  
Försäkringsersättningar  
Överlåtelseavgifter  
Övriga intäkter  
Kommunikation  
Övriga ersättningar och intäkter \*\*

#### Totalt övriga rörelseintäkter

\* Avser utbetalning av elstöd.

\*\* 1 000 000 kr av intäkten 2024 avser ersättning vid förlikning.

| 2024             | 2023             |
|------------------|------------------|
| 14 001           | 18 685           |
| 3 750            | 87 938           |
| 512 036          | 573 657          |
| 708              | 937              |
| 45 045           | 44 730           |
| 0                | 247 996          |
| 40 307           | 164 946          |
| 24 121           | 9 086            |
| 70 086           | 66 743           |
| 170 489          | 205 095          |
| 1 013 049        | 20 708           |
| <b>1 893 592</b> | <b>1 440 521</b> |

### Not 4. Reparationer

Huskropp  
Armaturer, gemensamma utrymmen  
Reparation bostäder  
Övriga installationer  
Reparation markytor  
Klottersanering  
Skadedjur  
Vattenskador  
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen  
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen  
Övrigt, gemensamma utrymmen  
VA & sanitet, installationer  
Värme, installationer  
Ventilation, installationer  
El, installationer  
Tele/TV/porttelefon, installationer  
Brandskador

#### Totalt reparationer

| 2024             | 2023           |
|------------------|----------------|
| 70 167           | 15 230         |
| 4 180            | 30 865         |
| 8 813            | 30 592         |
| 0                | 8 512          |
| 0                | 9 331          |
| 0                | 4 324          |
| 34 878           | 0              |
| 144 734          | 305 495        |
| 44 342           | 50 821         |
| 51 484           | 60 637         |
| 12 140           | 63             |
| 62 768           | 36 664         |
| 14 743           | 52 840         |
| 497 338          | 0              |
| 15 225           | 5 072          |
| 13 490           | 7 123          |
| 247 287          | 123 649        |
| <b>1 221 589</b> | <b>741 217</b> |

### Not 5. Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen  
Övrigt, gemensamma utrymmen  
Underhåll lokaler  
Värme, installationer  
VA & sanitet, installationer  
Underhåll markytor  
Övrigt \*  
Underhåll garage och p-platser

#### Totalt planerat underhåll

\* Avser avloppsfilmning mot råttor och installation av råttfällor i avloppsrör.

| 2024          | 2023           |
|---------------|----------------|
| 41 732        | 22 500         |
| 13 483        | 0              |
| 0             | 47 731         |
| 0             | 24 668         |
| 0             | 5 250          |
| 40 715        | 0              |
| 0             | 92 408         |
| 0             | 49 625         |
| <b>95 930</b> | <b>242 182</b> |



## Not 6. Driftskostnader

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| El                                 | 531 812          | 645 302          |
| Uppvärmning                        | 1 294 399        | 1 226 895        |
| Vatten och avlopp                  | 696 760          | 621 080          |
| Avfallshantering                   | 383 661          | 432 165          |
| Teknisk förvaltning                | 1 568 471        | 1 495 192        |
| Serviceavtal                       | 337 816          | 257 884          |
| Besiktningsskostnader *            | 98 258           | 115 255          |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 362              | 26 377           |
| Snöröjning                         | 131 552          | 151 266          |
| Bevakningskostnader                | 8 179            | 9 599            |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 29 572           | 0                |
| Bredband                           | 184 800          | 186 348          |
| Kabel-TV                           | 91 412           | 85 870           |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 6 825            | 7 519            |
| Försäkringar                       | 211 263          | 194 911          |
| Förbrukningsmaterial               | 12 163           | 10 723           |
| Hyressättningsavgift               | 0                | 4 608            |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 294 310          | 287 176          |
| <b>Totalt driftskostnader</b>      | <b>5 881 617</b> | <b>5 758 169</b> |

\* Kostnad 2024 avser OVK-besiktning, radonmätning samt lekplatsbesiktning. Kostnad 2023 avser radonmätning, lekplatsbesiktning och energideklaration.

## Not 7. Övriga kostnader

|                                                  | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kostnader för transportmedel                     | 422            | 484            |
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 23 836         | 16 065         |
| Förvaltningskostnader                            | 378 997        | 336 863        |
| Revision                                         | 31 825         | 25 000         |
| Tele och post                                    | 9 976          | 9 586          |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 160 136        | 125 151        |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 2 050          | 10 413         |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 0              | 1 427          |
| Bankkostnader                                    | 5 085          | 3 910          |
| Hyra av anläggningstillgångar                    | 0              | 3 623          |
| IT-tjänster                                      | 13 133         | 7 563          |
| Övriga externa tjänster *                        | 13 497         | 52 726         |
| Övriga externa kostnader                         | 10 800         | 11 600         |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>                   | <b>649 758</b> | <b>604 410</b> |

\* Av kostnaden 2023 avser 31 819 kr uppdatering av underhållplan.

## Not 8. Personalkostnader

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                 | 286 500        | 262 500        |
| Sociala kostnader               | 90 017         | 82 478         |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>376 517</b> | <b>344 978</b> |

## Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

|                                                    | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader                                          | 6 632 911        | 5 963 720        |
| Markanläggningar                                   | 247 473          | 205 919          |
| Inventarier, maskiner och installationer           | 149 975          | 149 975          |
| <b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b> | <b>7 030 359</b> | <b>6 319 614</b> |



| Not 10. Ställda säkerheter | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar     | 129 191 000        | 129 191 000        |
| <b>Summa:</b>              | <b>129 191 000</b> | <b>129 191 000</b> |

  

| Not 11. Byggnader och mark                | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
| Byggnader                                 | 142 832 863        | 125 444 551        |
| Mark                                      | 49 956 974         | 49 956 974         |
| Markanläggningar                          | 3 483 825          | 3 483 825          |
| Pågående nyanläggningar                   | 28 546 011         | 42 623 860         |
| Årets anskaffning byggnader               | 24 502 272         | 17 388 312         |
| Årets anskaffning markanläggningar        | 6 648 739          | 0                  |
| Ökning/minskning av pågående nyanläggning | -28 546 011        | -14 077 849        |
| Försäljningar/utrangeringar               | -6 092 144         | -0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>221 332 529</b> | <b>224 819 673</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>             |                    |                    |
| Byggnader                                 | -41 000 665        | -35 036 945        |
| Markanläggningar                          | -1 039 869         | -833 950           |
| Årets avskrivning på byggnader            | -6 632 911         | -5 963 720         |
| Årets avskrivning på markanläggningar     | -247 473           | -205 919           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-48 920 918</b> | <b>-42 040 534</b> |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b>        |                    |                    |
| Försäljningar/utrangeringar               | 5 350 064          | 0                  |
| <b>Utgående nedskrivningar</b>            | <b>5 350 064</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>177 761 675</b> | <b>182 779 139</b> |
| <i>Varav</i>                              |                    |                    |
| Byggnader                                 | 118 959 479        | 101 832 198        |
| Mark                                      | 49 956 974         | 49 956 974         |
| Markanläggningar                          | 8 845 222          | 2 443 956          |
| Pågående nyanläggningar                   | 0                  | 28 546 011         |

  

| Not 12. Inventarier, maskiner och installationer | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>               |                   |                   |
| Inventarier, maskiner och installationer         | 2 738 500         | 2 738 500         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>               | <b>2 738 500</b>  | <b>2 738 500</b>  |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                    |                   |                   |
| Inventarier, maskiner och installationer         | -1 142 567        | -992 592          |
| Årets avskrivningar                              | -149 975          | -149 975          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                    | <b>-1 292 542</b> | <b>-1 142 567</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>1 445 958</b>  | <b>1 595 933</b>  |

  

| Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna intäkter                                    | 93 000           | 256 400        |
| Förutbetald försäkring                               | 249 293          | 210 318        |
| Förutbetalda kostnader                               | 667 286          | 142 625        |
| <b>Summa</b>                                         | <b>1 009 579</b> | <b>609 343</b> |



#### Not 14. Kassa och bank

|                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 845 959        | 3 674 734         |
| Transaktionskonto Handelsbanken | 3 050 406        | 19 948            |
| Placeringskonto SBAB            | 741 875          | 4 189 009         |
| Placeringskonto Handelsbanken   | 43 180           | 1 036 665         |
| Placeringskonto Handelsbanken   | 2 074 645        | 2 000 000         |
| Placeringskonto SBAB            | 2 014 285        | 0                 |
| <b>Summa</b>                    | <b>9 770 350</b> | <b>10 920 356</b> |

#### Not 15. Förfall fastighetslån

|                                             | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 68 875 221         | 54 309 079         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 38 226 576         | 55 266 336         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                  | 0                  |
| <b>Summa</b>                                | <b>107 101 797</b> | <b>109 575 415</b> |

#### Not 16. Skulder till kreditinstitut

|                                                   | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Fastighetslån HS 12-288071-889027                 | 2026-09-30               | 4,48 %                  | 14 760 000           | 14 760 000           |
| Fastighetslån HS 12-288071-709651                 | 2025-10-30               | 1,08 %                  | 15 000 000           | 15 000 000           |
| Fastighetslån HS 12-288071-860761 *               | 2025-03-03               | 3,13 %                  | 13 437 500           | 14 687 500           |
| Fastighetslån HS 12-288071-792043                 | 2027-09-01               | 3,80 %                  | 14 050 972           | 14 050 972           |
| Fastighetslån HS 12-288071-780464                 | 2025-06-30               | 3,42 %                  | 12 705 364           | 12 705 364           |
| Fastighetslån HS 12-288071-944572 *               | 2025-01-30               | 3,78 %                  | 19 286 100           | 20 000 000           |
| Fastighetslån HS 12-288071-25660                  | 2026-12-30               | 2,94 %                  | 9 415 604            | 9 415 604            |
| Fastighetslån HS 12-288071-992195                 | 2025-09-30               | 2,82 %                  | 8 446 257            | 8 955 975            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>          |                          |                         | <b>107 101 797</b>   | <b>109 575 415</b>   |
| Kortfristig del av skulder till<br>kreditinstitut |                          |                         | -68 875 221          | -54 309 079          |
|                                                   |                          |                         | <b>38 226 576</b>    | <b>55 266 336</b>    |

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

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

#### Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 376 518          | 344 978          |
| Upplupna räntekostnader                          | 284 088          | 241 802          |
| Förutbetalda intäkter                            | 1 164 693        | 1 106 772        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 28 700           | 25 000           |
| Upplupna driftskostnader                         | 231 397          | 268 691          |
| <b>Summa</b>                                     | <b>2 085 396</b> | <b>1 987 243</b> |



## Underskrifter

Mölndal enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Jenny Lisleby  
Ordförande

---

Camilla Lisleby  
Ledamot

---

Mikael Hall  
Ledamot

---

Sofie Söderberg  
Ledamot

---

Rebecka Stridsberg  
Ledamot

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

---

BoRevision AB  
Malin Johannesson  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.03.2025 14:20

SENT BY OWNER:  
Sofia Fridman • 21.03.2025 13:56

DOCUMENT ID:  
BklIgzko2yx

ENVELOPE ID:  
r1LIGJi3Je-BklIgzko2yx

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Skomakargården i M  
öndal.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| Mikael Hall           | Signed        | 21.03.2025 14:37 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1984/03/30) |
|                       | Authenticated | 21.03.2025 14:22 | Low    |                                  |
| Hanna Sofie Söderberg | Signed        | 21.03.2025 15:21 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1985/07/04) |
|                       | Authenticated | 21.03.2025 15:15 | Low    |                                  |
| JENNY LISLEBY         | Signed        | 21.03.2025 15:31 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1981/01/27) |
|                       | Authenticated | 21.03.2025 15:30 | Low    |                                  |
| CAMILLA LISLEBY       | Signed        | 21.03.2025 16:12 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1988/12/06) |
|                       | Authenticated | 21.03.2025 16:10 | Low    |                                  |
| REBECKA STRIDSBERG    | Signed        | 24.03.2025 08:58 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1991/08/31) |
|                       | Authenticated | 24.03.2025 08:57 | Low    |                                  |
| MALIN JOHANNESSON     | Signed        | 24.03.2025 14:20 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1987/03/21) |
|                       | Authenticated | 24.03.2025 11:45 | 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



PAeS  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skomakargården i Mölndal, org.nr. 769616-0006

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skomakargården i Mölndal för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skomakargården i Mölndal för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 mars 2025



**RB Skomakargården.pdf**

(68405 byte)

SHA-512: f793dba1104c8e769bcc806ec98d62fdc078f  
5be31d71d55929090d247b7fe0478c4f062228b81031db  
caedab592296a2b734f01a74c315cda9b744b244134e9

## Underskrifter

2025-03-24 14:20:25 (CET)



**Malin Johannesson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



**assently**

Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse

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:

fc5b53ca575a8ea1b89496730d905a3c47f502eb7f1a40d13c557c05e217e28a7415190d625938939d5d87423ae75302e40f2b05165954bc96b6bae0be39d711



### 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 handskriven 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

