



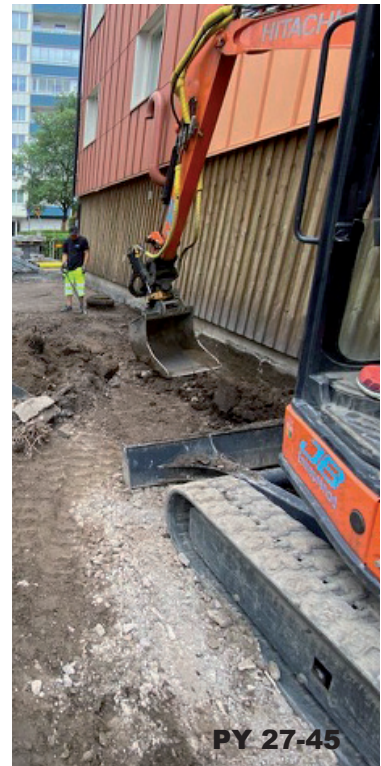
PY 27-45



FASADTVÄTT



NU BLIR DET REKLAMFILM



PY 27-45



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Skärsätra i LIDINGÖ



Godkänd på föreningsstämma 2025-05-22

2025.04.12



K ENGDAL

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Org.nr: 713600-0572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Förord

I förvaltningsberättelsen finner du fakta om föreningen och en del av det som hänt under året som gått. I avsnittet Åren som kommer ges en del blickar framåt kring kommande underhållsbehov mm. Därefter hittar du resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys, redovisningsprinciper samt förklarande noter. Revisionsberättelsen utgör ett separat dokument.

Innehåll

Innehåll.....	2
Förvaltningsberättelse 2024.....	3
Ändamål	3
Föreningens fastigheter	3
Medlemmar	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	4
Årsavgifter & Hyror	4
Genomfört planerat underhåll och investeringar	4
Under året har följande projekt genomförts;	4
Lokalhyresgästerna.....	4
Förvaltningen	4
Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information	5
Grannsamverkan.....	5
Trivsel, gemenskap, ansvar	5
Information och kommunikation	5
Föreningen	6
Underhålls- och investeringsplan.....	7
Åren som kommer	7
Underhållsplan.....	7
Förvaltningen	8
Ekonomi	9
Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning	10
Flerårsöversikt.....	10
Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen	10
Förändring av eget kapital.....	13
Förslag till disposition av årets resultat -	13
Revisionsberättelse.....	25

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Lidingö stad:

Kvarter	Hus	Adress Pyrola- vägen nr	Antal lägen- heter	Lägenhets- nr
Gulltraven nr 1	A,B,C,D	19-45	108	331-438
Gökblomstret nr 1	E	47-55	36	001-037
Hundlokan nr 2	F,G	52-64	75	038-112
Solvändan nr 2	H,I,J,K	32-50	110	113-160 167-172 178-183 189-194 196-239
Fackelrosen nr 2	L,M,N	26-30	88	242-285 287-330
Kungsljuset nr 1	O,P,Q	20-24	132	439-570
Pyrolan nr 2	S,U,X	11-15	42	571-612
Nyckelblomstret nr 1	Y,Z,Å,Ö	1-9	13	613-625
Stadsägorna 10:419 och 420.				—

SUMMA BOSTADSLÄGENHETER

604

Föreningen hyr ut ca 35 lokaler.

Totala lägenhetsytan

43 600 m²

Totala lokalytan

6 300 m²

Total yta

49 900 m²

Antal uteparkeringsplatser

421

som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäster samt 50 kundplatser på torget varav två för funktionsnedsatta och åtta gästplatser

Antal garageplatser för bil

148

Antal parkeringsplatser för motorcykel

15

Antal laddplatser

78

Föreningens fastigheter är byggda 1962-1965. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. Från 1 januari 2025 tar Trygg-Hansa över försäkringen. I försäkringen ingår

styrelseansvarsförsäkring och en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade 794 (808 f.å) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2024. Under året har 44 (62 f.å) överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter & Hyror

Under året har avgiften för lägenheterna höjts med 5% från april.

I samråd med förvaltningen ser styrelsen löpande över hyresgästernas avtal och lokalhyror.

I enlighet med de nya parkeringsavtalen har styrelsen möjlighet att höja med 2,5 procent per år, vilket också gjordes från 1 januari 2024.

Genomfört planerat underhåll och investeringar

Under året har följande projekt genomförts;

Parkering och mark vid Pyrolavägen 27-45 har renoverats.

Relining av dagvattenledningar i höghusen

Projektering av fönsterprojektet där större delen av föreningens fönster ska bytas.

Genomfört OVK besiktning Pyrolavägen 27-37

Reparerat bjälklaget i uthyrat garage i Pyrolavägen 30

Sökt bygglov för konvertering av lokal till lägenhet i Pyrolavägen 9

Skyddsknackning av puts på punkthusens fasad har genomförts

Lokalhyresgästerna

Tre hyreslokaler har bytt hyresgäster under året. Några hyresavtal har även förhandlats om. Vid utgången av 2024 fanns några få outhyrda lokaler.

Förvaltningen

Förvaltningen av fastigheterna har skötts enligt avtal med Fastighetsägarna Service AB och marken enligt avtal med Grön Stad AB. Vid slutet av året tecknades ett nytt avtal med Fastum AB för total förvaltningen och avtalet med Fastighetsägarna Service AB löpte ut. Fastum AB startade sitt uppdrag 2025-01-01.

Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information

Grannsamverkan

Vårt bostadsområde ingår sedan många år i polisens samverkansarbete Grannsamverkan. Trygghetsgruppen ansvarar för kontakten med polisen inom ramen för Grannsamverkan. Styrelsen har en nära dialog med kommunpolisen för att främja säkerheten i området

Trivsel, gemenskap, ansvar

Föreningen har en lokal som kan bokas av medlemmarna. Trivselgruppen har hand om tillsynen av den.

Föreningen har en gymlokal i Pyrolavägen 30. Gymmet har för närvarande 242 (247) medlemmar.

I kvarteret Solvändan har föreningen en boulebana. Föreningen har en gästlägenhet i Pyrolavägen 13. Den har fyra bäddar.

Bostadsrättsföreningen har ett avtal med Lidingö stad om kolonilotter som ligger vid Djupadalsvägen. Området är indelat i 31 lotter vilka är i bruk. Medlem i Koloniföreningen är den som tilldelats odlingslott genom HSB Brf Skärsätra. Medlem i HSB Brf Skärsätra kan vända sig till Koloniföreningen för mer information och intresseanmälan. Se hemsidan för mer information.

Trivselgruppen samordnar bland annat frivilliga som flaggar i centrum på de allmänna flaggdagarna och tar även hand om våra gemensamma lokaler.

Vid valborg arrangerades även valborgsfirande tillsammans med Skärsättras Villaförening vid Skärsätra strand.

Fler frivilliga till Trivselgruppen välkomnas.

Information och kommunikation

Föreningens styrelse kommunicerar via nyhetsbrev som skickas minst en gång i månaden, oftast i samband med att ordinarie styrelsemöte har ägt rum.

Nyhetsbrevet är tillgängligt på porttavlor, e-post eller kan hämtas på expeditionen. Distribution med e-post sker till nästan 500 medlemmar som har lämnat sin e-postadress till nyhetsbrev@brfskarsatra.se.

Utöver nyhetsbrevet delas information ut till alla medlemmar i samband med kallelsen till föreningsstämman. I december genomförde styrelsen ett föreningsmöte i Föreningslokalen. Vid mötet presenterades den nya förvaltningen som tog vid årsskiftet 2024/2025. Trivselgruppen serverade glögg och pepparkakor och Fastum bjöd på lussebullar på ett uppskattat sätt.

Förvaltningen informerar också via porttavlor.

Felanmälningar och annan kommunikation med förvaltningen har skett via Fastighetsägarna Service, via, e-post eller telefon. Det kan också ske genom besök på föreningens expedition som är bemannad tisdagar och torsdagar.

Kommunikation med styrelsen sker via e-post, telefon eller per brev som kan lämnas på expeditionen.

Föreningen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. Antalet närvarande röstberättigade var 79 medlemmar varav 8 via fullmakt. Årsstämman hölls i Skärsätra Skolas matsal.

Styrelsen består sedan årsmötet i maj 2024 av nio av föreningens medlemmar samt en ledamot som utses av HSB Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättningar:

Ordförande	André Prejner
Vice ordförande	Rolf Håkansson
Ekonomiansvarig	Lars Sundén
Ledamöter	Inga-Lill Ankarberg
	Johanna Athley
	Johanna Schill
	Klas Engdal (till 23/5)
	Johan Haldin
	Simon Persson
	Thomas Eriksson (från 23/5)

Ledamot utsedd av HSB Stockholm under 2024 Stefan Johansson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2025 är Ingalill Ankarberg, Johanna Schill, Johan Haldin, Simon Persson & André Prejner.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har, från årsstämman 2024, varit André Prejner, Lars Sundén, Rolf Håkansson samt förvaltaren Per Hybbinette. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ingemar Svensson	Föreningsvald ordinarie
Sven-Erik Wånell	Ersättare
Joakim Mattsson	
Kungsbron Borevision AB	

Representanter i föreningsstämma för HSB Stockholms distrikt Innerstaden

Inga-Lill Ankarberg	Lars Sundén
Berith Westman	Simon Persson
Rolf Håkansson	Hans Wiklund
Johan Haldin	

Valberedning

Valberedningen har bestått av

Berith Westman (ordförande), Magnus Boström och Torsten Sverenius.

Styrelsens arbetsgrupper

Styrelsen har beslutat att arbeta i dynamiska arbetsgrupper där resurser har ökats eller minskat beroende på arbetsuppgifterna samt ett antal fasta grupper. Under året har även ett arbetsutskott (AU) varit verksamt bestående av förvaltning och ett antal styrelseledamöter.

Underhålls- och investeringsplan

En plan för planerat periodiskt underhåll och investeringar har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond och styrelsens bedömning av behov av egenfinansiering respektive att ta lån till investeringar. Under 2022 togs beslut om en ny underhållsplan. Arbetet med underhållsplanen har utförts av Stoft Fastighetsteknik AB tillsammans med styrelsen. Denna underhållsplan har under 2023 och 2024 uppdaterats och är antagen av styrelsen.

Underhållsplanen visar den tekniska livslängden för fastigheternas olika delar. En bedömning görs alltid av om åtgärderna kan senareläggas, eller tvärtom behöver göras tidigare. Ett av underhållsplanens syften är också att ge underlag för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Större underhållsåtgärder under året har redovisats ovan under rubriken väsentliga händelser. Planerat underhåll och investeringar för kommande år redovisas nedan.

Åren som kommer

Underhållsplanen som antogs 2022 har uppdaterats under året. Planen omfattar tiden fram till 2051. Nedan den underhålls- och investeringsplan styrelsen lagt fast för 2025 och de följande fyra åren fram till och med 2029.

Arbetet med att vara en väl underhållen och klimatsmart bostadsrättsförening ska fortsätta. Styrelsen fortsätter arbetet med att förädla föreningens fastigheter så att värdet ökar och skicket förbättras av såväl lägenhets- som kommersiella ytor.

Underhållsplan

Flera av de planerade åtgärderna är investeringar som lånefinansieras. Den långsiktiga underhållsplanen ligger till grund för de närmaste fem årens planerade underhållsåtgärder och investeringar. Underhållsplanen revideras årligen.

Planerade åtgärder de närmaste fem åren är:

2025

Besiktning av tak Pyrolavägen hus 27-55

Underhåll yttre dörrar i låghus och höghus

Start av fönsterbyten när slutlig projektering är klar.

Fortsatt OVK besiktning samt åtgärder i låghusen

Avlopp punkthus, byte och relining av avloppsrören i bottenplattan.

Renovering av elcentraler i Centrum

Renovering fasad och fönster i Centrum med uppfräschad gestaltning påbörjas

Asfaltering av parkeringar vid PY 34-38,47-51,52-64

2026

Fortsatt arbete med fönsterbyte i låg- och höghus
Renovering fasad och fönster med uppfräschad gestaltning i centrum fortsätter
Renovering av elcentraler i låghus
Fortsatta OVK arbeten i höghus och punkthus med ventilationsåtgärder
Byte av låssystem i gemensamma utrymmen
Renovering värmepumpar (vid behov) Pyrolavägen 20-28 och 32.

2027

Renovering av fasader låghus
Fortsatt arbete med fönsterbyte i låg- och höghus
Renovering av mark (ytor beslutas senare)
Renovering Kallgaragets övre plan

2028

Renovering av mark (ytor beslutas senare)
Renovering av elcentraler Pyrolavägen 20-28 och 32
Renovering av hissar Pyrolavägen 20-28 och 32
Renovering av tak PY 20-30
Underhållsspolning avlopp i samtliga lägenheter

2029

Värmekulvertar besiktning och eventuell åtgärd
Dagvattenledning byte Pyrolavägen 26-28

Förvaltningen

Förvaltningen har under 2024 sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB under ledning av Per Hybbinette, fastighetsförvaltare samt Jennifer Elbänder, biträdande fastighetsförvaltare. Fastighetsskötare var Ayden Yousif, som vid behov fått hjälp av Alexander Dufvenberg. Expeditionen har under året varit bemannad tisdag 9-17 och torsdag 13-19 och huvudansvarig under året har varit Micha Bertholdsson

Fastighetsägarna Service Stockholm AB har hanterat felanmälningar, köhantering parkeringsplatser, överlåtelse, pantnoteringar och andrahandsuthyrningar. Även föreningens ekonomiadministration (hyres- och avgiftsavisering, fakturahantering, bokföring mm) sköttes av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Avtalen med Fastighetsägarna sades upp och löpte ut 2024-12-31. Avtal har i stället tecknats med Fastum AB från 2025-01-01, under ledning av förvaltare Annika Uhlin.

Trappstädningen sköts av entreprenör, SRF AB. Markskötsel sköts av Grön Stad.

Ekonomi

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat visar på ett överskott om 1,22 mnkr (-2,16 mnkr f.å). Tillsammans med överskott från tidigare år har föreningen en god ekonomisk ställning och kunnat ha låga eller inga avgiftshöjningar de senaste åren och ändå klarat det underhålls- och investeringsbehov som finns. Nyckeltal för verksamheten redovisas nedan.

Intäkterna var 38,20 mnkr, 0,57mnkr över. Bostadsrättsavgifterna svarade för 75 procent av intäkterna, lokalhyresgästernas hyror för tretton procent, hyror för garage och parkeringsplatser för åtta procent och övriga intäkter för fyra procent.

De största enskilda kostnadsposterna var fjärrvärme 6,5 mnkr (5,6), och avskrivningar 7,3 mnkr (7,1). Löpande underhåll av fastigheterna uppgick till totalt 1,4 mnkr (1,4). Räntekostnaderna var 4,1 mnkr (3,4)

Väsentliga avtal

Föreningen har under 2024, som tidigare nämnts haft avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB om den administrativa och tekniska förvaltningen samt ekonomitjänster. Detta avtal sades under 2024 upp och löpte ut vid årsskiftet 2024/2025. Avtal med Grön stad om skötsel av mark, sommar som vinter. Städning har skötts av SRF AB.

Föreningens försäkringsbolag är Protector och skadedjurshantering Nomor. Från årsskiftet 2024/2025 är Trygg Hansa försäkringsgivare.

Föreningen har avtal om tillsyn och skottning/ta bort snö och istappar från taken med Svensk Byggservice, serviceavtal värmepumpar Ferla (fd Enstar), hisservice City Hiss, inspektion hissar och maskindrivna garageportar Inspecta, jour Securitas, Garageportar Crawford, Återvinning Svensk Recycling & Fastighetsservice, filter till ventilation Camfil och ozonrengöring centrumventilation Ozontech.

Sedan juli 2024 har föreningen elhandelsavtal med Telge Energi (Numera Fortum). Parkeringsövervakning sköts av Aimo Park.

KabelTV svarar Tele2 för och bredband Ownit.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens fastigheter är i en ålder då det har krävts och alltjämt kommer att krävas omfattande underhåll och investeringar.

Föreningen har en jämförelsevis låg skuldsättning. De lån som föreningen har, har till största delen upplånats i samband med det genomförda stambytet och i samband med det, de renoverade våtutrymmena. Föreningen har under tidigare år gynnats av en hög andel rörliga lån och ett fallande ränteläge. Under de senaste åren har föreningen bundit en stor del av lånen på längre löptider, vilket i dagsläget ger en snittränta på 2,3% på hela låneportföljen. Detta gör föreningen mindre räntekänslig i nuläget.

Givet att hela lånestocken är rörlig ger varje procents höjning av räntorna en ökad kostnad om cirka 1,8 mnkr räknat på låneskulden som vid årsskiftet 2024/25 uppgick till 183 mnkr (180 mnkr). I snitt per lägenhet och månad ger det en ökad avgift om 252 kr per månad (högre för större lägenheter, lägre för mindre).

Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

År	2024	2023	2022	2021	2020
Värme & Fastighetsel					
Fjärrvärme (MWh)	5 556	5 550	5 121	5 295	4 438
Fjärrvärme (kr)	6 535 139	5 627 729	4 806 144	4 620 079	4 110 045
El (kWh)	817 000	860 830	870 845	1 003 028	975 659
El (kr)	1 679 351	1 310 908	2 552 965	1 955 794	1 235 084
Total kostnad	8 214 490	6 938 637	7 359 109	6 575 873	5 345 129
Kr/kWh	1,23	1,07	1,23	1,04	0,99
Vatten					
Förbrukat i kubikmeter	59 735	60 550	60 541	60 541	58 288
Kostnad (kr)	1 611 613	1 444 324	1 418 930	1 623 564	1 290 387
Kr/kbm	26,98	23,85	23,44	26,82	22,14
Sophämtning					
Kostnad (kr)	1 250 821	1 032 026	1 101 798	840 220	649 772

När det gäller vatten försvåras jämförelser mellan olika år och beräkning av kostnad av att debiteringen ibland baseras på uppskattad förbrukning och ibland på avläst (därav samma förbrukning 2021 och 2022). Fjärrvärmesatsten har ökat under 2023 & 2024 och kommer även att öka 2025.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

Nyckeltalen för de senaste fem åren förklaras på nästa sida

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	38 817	35 884	34 191	34 293	34 689
Resultat efter finansiella poster	1 221	-2 195	-2 851	2 684	4 388
Årsavgift, kr/kvm bostadsyta	667	640	617	616	650
Totala intäkter kr/kvm	766	719	685	687	693
Årsavgifternas andel av de totala rörelseintäkterna	75%	78%	78%	82%	82%
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm bostads och lokalyta	179	196	197	201	274
Belåning, kr/kvm bostads och lokalyta	3 671	3 619	3 479	3 549	3 469
Belåning kr, kr/kvm bostadsyta	4 202	4 142	3 982	4 062	3 970
Belåningsgrad	17%	17%	16%	22%	21%
Räntekostnader kr/kvm bostads- och lokalyta	83	63	32	33	34
Räntekänslighet	6%	6%	6%	7%	6%
Eget kapital (tkr)	74 436	73 215	75 411	78 262	75 578
Soliditet	28%	28%	29%	29%	29%
Drift och underhåll kr/kvm bostads- och lokalyta	498	537	553	443	432
Energikostnader kr/kvm bostads- och lokalyta	165	139	147	132	107
Avskrivningar kr/kvm	143	141	135	135	126

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter (kvm) boarea (totala bostadsytorna). Detta är ett genomsnitt för alla de 604 lägenheterna. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvm boarea och lokalarea. Här ingår alltså även hyror för lokaler, garage och parkeringsplatser.

Sparande till framtida underhåll

Föreningen har ett antal stora komponenter som förslits varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste föreningen spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Riktvärden: högt: 251> kr/kvm; normalt: 171-250 kr/kvm; lågt till måttligt: 101-170 k/kvm; lågt: <100 kr/kvm. HSB Brf Skärsätra har således ett normalt sparande.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av totalt taxeringsvärde.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Avskrivningar

Fastigheten skrivs av med visst belopp varje år, i takt med att fastigheten och dess komponenter förslits. När förnyelse av fastigheten sker, som stambytet, ökar avskrivningarna.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årets sparande per kvm, total yta	
Rörelseintäkter	38 200 092
Rörelsekostnader	-33 011 251
Finansiella poster	-3 968 329
Årets resultat	1 220 512
Planerat underhåll	611 494
Avskrivningar	7 113 411
Årets sparande	8 945 417
Årets sparande per kvm, total yta	179

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 255 800	4 747 100	17 982 412	48 425 229	-2 195 045
Reservering till fond			1 225 000	-1 225 000	
lanspråktagande av fond			-4 978 001	4 978 001	
Balanserad i ny räkning				2 195 045	-2 195 045
Årets resultat					1 220 512
Belopp vid årets slut	4 255 800	4 747 100	14 229 411	49 983 185	1 220 512

Förslag till disposition av årets resultat -

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat före reservering/lanspråktagande av yttre fond	49 983 185
Årets resultat	1 220 512
Summa	51 203 697

Styrelsens disposition

Reservering till underhållsfond	-1 225 000
lanspråktagande av underhållsfond	611 494
Summa till stämmans förfogande	50 590 191

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	50 590 191
-------------------------	------------

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning på kommande sidor.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	37 817 121	35 409 099
Övriga rörelseintäkter		382 971	474 701
		38 200 092	35 883 800
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-24 828 816	-26 800 544
Övriga externa kostnader	4	-488 141	-756 843
Personalkostnader	5	-580 883	-480 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 113 411	-7 016 785
Rörelseresultat		5 188 841	829 056
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		163 238	131 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 131 567	-3 155 978
Resultat efter finansiella poster		1 220 512	-2 195 045
Resultat före skatt		1 220 512	-2 195 045
Årets resultat		1 220 512	-2 195 045

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	251 055 162	247 572 212
Inventarier och installationer	7	627 416	647 306
Pågående nyanläggningar	8	4 242 959	1 602 242
		255 925 537	249 821 760
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		350	350
		350	350
Summa anläggningstillgångar		255 925 887	249 822 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		51 169	31 468
Övriga fordringar	10	5 754 008	12 656 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 751	1 639 182
		5 935 928	14 326 839
Kassa och bank		6 062 949	1 454
Summa omsättningstillgångar		11 998 877	14 328 293
SUMMA TILLGÅNGAR		267 924 764	264 150 403

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 255 800	4 255 800
Upplåtelseavgifter		4 747 100	4 747 100
Fond för yttre underhåll		17 982 412	17 982 412
		26 985 312	26 985 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		46 230 183	48 425 229
Årets resultat		1 220 512	-2 195 045
		47 450 695	46 230 184
Summa eget kapital		74 436 007	73 215 496
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	112 400 000	121 898 287
		112 400 000	121 898 287
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	70 796 923	58 700 000
Leverantörsskulder		3 783 133	2 715 205
Skatteskulder		109 116	101 712
Övriga kortfristiga skulder	12	3 026 609	3 064 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 372 976	4 455 358
		81 088 757	69 036 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 924 764	264 150 403

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 220 512	-2 195 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		9 326 487	7 016 785
		<u>10 546 999</u>	<u>4 821 740</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 546 999	4 821 740
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-208 448	-540 887
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-15 598	-454 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 322 953	3 826 355
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-13 217 182	-1 050 381
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 217 182	-1 050 381
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 650 000	45 623 287
Amortering av lån		-2 051 364	-38 643 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 598 636	6 980 227
Årets kassaflöde		-295 593	9 756 201
Likvida medel vid årets början		11 935 210	2 179 009
Likvida medel vid årets slut		11 639 617	11 935 210

Klientmedelskontot hos ekonomiska förvaltare klassas som kortfristiga fordringar i balansräkningen men som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Byggnader	1-10%	1-10%
Ombyggnationer	2-5%	2-5%
Inventarier	20%	20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	29 086 323	27 899 568
Hyror lokaler, parkering, garage	7 633 697	6 800 832
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	89 198	130 461
Övriga hyresintäkter	1 007 903	578 238
Summa	37 817 121	35 409 099

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	1 511 992	1 548 303
Städning	884 821	858 468
Tillsyn, besiktning, kontroller	628 774	272 270
Trädgårdsskötsel	1 624 009	1 881 227
Snöröjning	727 902	659 380
Sotning	4 453	6 213
Reparationer	1 408 351	1 508 939
El	1 679 351	1 310 908
Uppvärmning	6 535 139	5 627 729
Vatten	1 611 613	1 444 324
Sophämtning	1 250 821	1 032 026
Försäkringspremie	1 162 533	1 093 644
Självrisk	18 567	-
Fastighetsavgift bostäder	997 436	959 756
Fastighetsskatt lokaler	351 240	321 420
Övriga fastighetskostnader	429 422	342 060
Kabel-tv/Bredband/IT	779 830	814 643
Förvaltningsarvode ekonomi	558 290	483 530
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 090	52 087
Panter och överlåtelser	62 364	110 304
Förvaltningsarvode teknik	1 180 114	981 206
Teknisk förvaltning utöver avtal	281 146	184 224
Juridiska åtgärder	76 724	67 475
Övriga externa tjänster	465 530	262 407
	24 246 512	21 822 543
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	4 326 741
Stambyte	-	568 552
Fasader	611 494	-
Fönster	-	15 298
Port/ Entré	-	25 641
Övrigt	-	41 769
	611 494	4 978 001
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	24 858 006	26 800 544

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon	29 947	18 733
Konsultarvode	308 253	400 867
Besiktnings- och utredningskostnader	11 805	-
Revisionarvode	104 913	123 802
Förluster på hyror		211 459
Övrigt	4 033	1 982
Summa	458 951	756 843

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden:	454 110	381 065
Sociala kostnader	126 773	99 507
	580 883	480 572

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	300 670 770	300 670 770
-Ombyggnad	39 707 470	35 700 377
-Mark	5 185 685	5 185 685
-Markanläggning	1 083 343	1 083 343
-Årets investeringar	11 230 620	4 757 363
Omklassificering anskaffningsvärde laddstolpar	-750 270	-
Vid årets slut	357 127 618	347 397 538
 -Vid årets början	-99 825 326	-92 908 647
-Årets avskrivning enligt plan	-6 997 400	-6 916 679
Vid årets slut	-106 822 726	-99 825 326
Redovisat värde vid årets slut	250 304 892	247 572 212

Taxeringsvärde

Byggnader-bostäder	522 000 000	522 000 000
Byggnader-lokaler	25 724 000	25 724 000
 Mark-bostäder	534 000 000	534 000 000
Mark-lokaler	9 400 000	9 400 000
	1 091 124 000	1 091 124 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 661 580	1 661 580
-Nyanskaffningar	96 121	-
	<u>1 757 701</u>	<u>1 661 580</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 014 274	-914 168
-Årets avskrivning	-116 011	-100 106
	<u>-1 130 285</u>	<u>-1 014 274</u>
Redovisat värde vid årets slut	627 416	647 306

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 602 242	5 339 436
Omklassificeringar	-10 576 465	-4 757 363
Investeringar	13 217 182	1 020 169
Redovisat värde vid årets slut	4 242 959	1 602 242

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
-Andelar i HSB	350	350
Redovisat värde vid årets slut	350	350

Not 10 Övriga fordringar

	2024	2023
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	3 333 109	11 933 756
Avräkningskonto hos Fastum	2 243 560	-
Skattekonto	49 318	692 320
Utlägg för kunder	128 022	-
	<u>5 754 009</u>	<u>12 626 076</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2023-12-31</i>
Stadshypotek*	2025-01-30	0,52%	26 100 000	-	26 100 000
Stadshypotek	2026-09-30	0,92%	26 200 000	-500 000	26 700 000
Stadshypotek	-	-	-	-26 200 000	26 200 000
Nordea Hypotek	-	-	-	-8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek	2026-05-20	0,68%	22 750 000	-625 000	23 375 000
Nordea Hypotek*	2024-10-30	4,54%	-	-24 600 000	24 600 000
Swedbank Hypotek*	2025-01-24	3,48%	26 055 000	-540 000	26 595 000
Swedbank Hypotek	2025-01-24	3,55%	18 641 923	-386 364	19 028 287
Swedbank Hypotek	2027-03-25	3,40%	33 650 000	33 650 000	-
Swedbank Hypotek	2027-10-25	2,56%	29 800 000	29 800 000	-
			<u>183 196 923</u>	<u>2 598 636</u>	<u>180 598 287</u>
Kortfristig del*			-70 796 923		-60 726 364
Långfristig del			112 400 000		119 871 923

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	71 107	47 852
Hysesdepositioner	755 048	745 228
Fond för innre underhåll	2 200 454	2 271 265
	3 026 609	3 064 345

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	204 808 700	204 808 700
	204 808 700	204 808 700
Summa ställda säkerheter	204 808 700	204 808 700

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Datum enligt elektroniska underskrifter

André Prejner
Styrelseordförande

Inga Lill Ankarberg

Thomas Eriksson

Rolf Håkansson

Stefan Johansson

Johan Haldin

Johanna Schill

Lars Sundén

Johanna Athley

Simon Persson

Vår revisionsberättelse enligt datum för den elektroniska underskriften

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Ingemar Svensson
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.04.2025 19:02

SENT BY OWNER:
Åsa Davidsson • 26.04.2025 06:03

DOCUMENT ID:
r1Ubo0Kkeg

ENVELOPE ID:
SyVZsCY1ge-r1Ubo0Kkeg

DOCUMENT NAME:
HSB Brf Skärsätra - Årsredovisning 2024.pdf
24 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MARCUS ANDRÉ PREJNER aprejner@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 09:50 26.04.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/29) IP: 84.217.126.108
2. Ingaliill Christina Ankarberg il.ankarberg@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 10:54 26.04.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/21) IP: 84.217.126.247
3. JOHANNA CARINA ANDERSDOTTE R ATHLEY johanna.athley@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 11:28 26.04.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/30) IP: 84.217.127.170
4. JOHANNA SCHILL johannaschill87@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 13:25 26.04.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/05) IP: 90.129.220.252
5. Rolf Håkan Håkansson rolf.hakansson@wartsila.com	Signed Authenticated	27.04.2025 08:29 26.04.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/15) IP: 94.234.85.0
6. JOHAN HALDIN johanh.brfskarsatra@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 08:31 27.04.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/03) IP: 194.224.12.201
7. SIMON PERSSON Simonperssonspl@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 09:03 27.04.2025 09:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/15) IP: 84.217.127.163
8. BERNT STEFAN JOHANSSON Stefans.email@telia.com	Signed Authenticated	27.04.2025 09:23 27.04.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/02) IP: 81.234.131.232
9. THOMAS ERIKSSON thomas.l.eriksson@telia.com	Signed Authenticated	27.04.2025 09:31 27.04.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/10/10) IP: 95.193.137.242

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. LARS SUNDÉN sunden@sunbox.se	 Signed Authenticated	27.04.2025 09:36 27.04.2025 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/12/23) IP: 82.196.111.76
11. INGEMAR SVENSSON s.ingemar.svensson@telia.com	 Signed Authenticated	27.04.2025 14:35 27.04.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1939/06/20) IP: 84.217.126.231
12. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2025 19:02 27.04.2025 19:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 46.39.119.87

* 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 HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö, org.nr. 713600-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skärsätra i Lidingö för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skärsåtra i Lidingö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Ingemar Svensson
Av föreningen vald revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 19:01

SENT BY OWNER:

Åsa Davidsson • 26.04.2025 06:07

DOCUMENT ID:

rkgl2CY1ex

ENVELOPE ID:

SkAJ20Fylx-rkgl2CY1ex

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Brf Skärsåtra i Lidingö.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGEMAR SVENSSON s.ingemar.svensson@telia.com	 Signed Authenticated	27.04.2025 17:04 27.04.2025 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1939/06/20) IP: 84.217.126.231
2. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2025 19:01 27.04.2025 18:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 46.39.119.87

* 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

Notering från föreningsstämman 2025-05-22

Genomgång av styrelsens årsredovisning

Stämmans ordförande går rubrikvis igenom årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31, och lämnar ordet fritt efter varje sida.

Under Sid 16: informerades att slutrevision upptäckt att beslutad resultatdispositionen för 2023 ej blivit bokförd. Detta har inte påverkat 2024 års resultaträkning, summa eget kapital eller balansomslutning. Beslutades att ny sid 16 med beslutad bokförd resultatdisposition ska biläggas stämmoprotokollet. Se nedan.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 255 800	4 255 800
Upplåtelseavgifter		4 747 100	4 747 100
Fond för yttre underhåll		14 229 411	17 982 412
		<u>23 232 311</u>	<u>26 985 312</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		49 983 185	48 425 229
Årets resultat		1 220 512	-2195045
		<u>51 203 697</u>	<u>46 230 184</u>
Summa eget kapital		<u>74 436 007</u>	<u>73 215 496</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	112 400 000	121898287
		<u>112 400 000</u>	<u>121898287</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	70 796 923	58 700 000
Leverantörsskulder		3 783 133	2 715 205
Skatteskulder		109 116	101 712
Övriga kortfristiga skulder	12	3 026 609	3 064 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 372 976	4 455 358
		<u>81 088 757</u>	<u>69 036 620</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>267 924 764</u>	<u>264 150 403</u>

