

2024

Årsredovisning

Brf Skogås 1



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteutgifter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteutgifter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Skogås 1

712800-0200

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Skogås 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Balkongen 1 och Räcket 1, bebyggdes 1963. Föreningen registrerades 1961-09-29 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Loftvägen 3-7 och Storrätsvägen 42-44, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 5 bostadshus innehållande 209 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 26 garageplatser, 101 parkeringsplatser och 51 parkeringsplatser med motorvärmare. I en separat byggnad finns en affärslokal som upplåts med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken	1 rum och kök
96 stycken	2 rum och kök
88 stycken	3 rum och kök
17 stycken	4 rum och kök
4 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta:	14 841 m ²
Total lokalyta:	1 089 m ²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brfskogas1.se

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal för uthyrning.

Förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice och HZ Städ har utfört fastighetsskötsel respektive trappstädning.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som man följer och som uppdateras varje år.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Relining	2024
Solceller	2021
Bergvärme	2021
Relining av liggande avloppsstammar	2018-2019
Byte värmeledningskulvert	2015-2016
Stambyte/relining	2013
Målat trapphus och slipat trapphusgolv	2006
Renovering av utemiljö asfaltering nya lekredskap, grillar	2007
Garageportar	2007
Takrenovering samt entrépartier	2008
Balkongdörrar	2008-2009
Totalrenoverade hissar	2009-2013
Fasader samt nya fönster	2005
Totalrenoverade tvättstugor	2004
Badrumsrenovering	1999

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft löpande underhåll för 1 411 774 kronor samt periodiskt underhåll för 4 630 446 kronor. Den stora kostnaden för periodiskt arbetet består av relining vilket pågår in på 2025. Städdag med korvgrillning genomfördes 28 april, ca 40 medlemmar deltog. 6 november hölls informationsmöte för medlemmarna gällande vad som planeras i föreningen för 2025, ca 40 medlemmar kom till mötet.

Föreningen har under räkenskapsåret upptagit ett lån om 5 000 000 kronor och amorterat 1 769 165 kronor på sina övriga lån.

Medlemmarnas årsavgifter höjdes med 15% 2024-01-01 samt 5% från 2024-07-01. Beslut har även tagits att höja medlemmarnas årsavgifter med 10% från 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 266 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 271 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Hans Kumlin	Ordförande
	Åke Ahlberg	Ledamot
	Ewa Alexandersson	Ledamot
	Vibeke Bildt	Ledamot
	Johan Mattsson	Ledamot
Suppleant	Shovon Chowdhury	
	Niklas Gåsste	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning Tommy Lundberg
Aleksander Höglind

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-04-26.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	13 024	11 352	9 982	9 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 458	-1 471	-633	-177
Soliditet, %	4,9	9,8	12,0	-5,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	724	614	559	559
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,2	76,1	83,0	88,2
Skuldränta, %	1,9	1,4	1,2	1,0
Skuldsättning per kvm, kr	2 972	2 795	2 927	3 062
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 190	2 972	3 112	3 256
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	271	169	64
Sparande per kvm, kr	278	122	148	90
Räntekänslighet, %	4,4	4,8	5,6	5,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årets resultat innebär en förlust viken främst kan kopplas till de periodiska underhållsåtgärder som gjorts under året. Föreningens förlust bedöms inte påverka framtida ekonomiska åtaganden då föreningen amorterar på sina lån. Styrelsen ska tillgodose att föreningen har medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättningar för framtida underhåll. Beslut är taget om att höja avgifterna med 10% från 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Uppskrivnin	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	gs	yttre	resultat	resultat	
		fond	underhåll			
Belopp vid årets ingång	1 520 047	10 000 000	921 291	-5 871 389	-1 470 853	5 099 096
Avsättning till fond för yttre underhåll			616 000	-616 000		0
Omföring av föregående års resultat:				-1 470 853	1 470 853	0
Årets resultat					-2 458 400	-2 458 400
Belopp vid årets utgång	1 520 047	10 000 000	1 537 291	-7 958 242	-2 458 400	2 640 696

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 958 242
årets förlust	-2 458 400
	-10 416 642

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	616 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 500 000
i ny räkning överföres	-9 532 642
	-10 416 642

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning	3	13 024 485	11 352 107
Övriga rörelseintäkter		38 156	636 193
Summa rörelseintäkter		13 062 641	11 988 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-11 637 135	-9 750 095
Övriga externa kostnader		-558 104	-582 960
Personalkostnader	5	-489 277	-479 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 001 576	-2 001 568
Summa rörelsekostnader		-14 686 092	-12 813 885
Rörelseresultat		-1 623 451	-825 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 885	17 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-848 834	-662 518
Summa finansiella poster		-834 949	-645 268
Resultat efter finansiella poster		-2 458 400	-1 470 853
Resultat före skatt		-2 458 400	-1 470 853
Årets resultat		-2 458 400	-1 470 853

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	47 695 287	49 679 175
Maskiner och inventarier	8	53 042	70 730
Summa materiella anläggningstillgångar		47 748 329	49 749 905

Summa anläggningstillgångar

47 748 329

49 749 905

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 176	16 543
Övriga fordringar		34 225	86 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 483	634 872
Summa kortfristiga fordringar		169 884	737 709

Kassa och bank

Kassa och bank	9	5 732 680	1 398 964
Summa kassa och bank		5 732 680	1 398 964

Summa omsättningstillgångar

5 902 564

2 136 673

SUMMA TILLGÅNGAR

53 650 893

51 886 578

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 520 047	1 520 047
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		1 537 291	921 291
Summa bundet eget kapital		13 057 338	12 441 338

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 958 242	-5 871 389
Årets resultat		-2 458 400	-1 470 853
Summa fritt eget kapital		-10 416 642	-7 342 242

Summa eget kapital		2 640 696	5 099 096
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	30 553 730	33 270 637
Summa långfristiga skulder		30 553 730	33 270 637

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 791 287	10 843 545
Leverantörsskulder		2 335 714	1 299 514
Skatteskulder		20 194	29 739
Övriga skulder	11	95 372	94 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 213 900	1 249 498
Summa kortfristiga skulder		20 456 467	13 516 845

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 650 893	51 886 578
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 458 400

-1 470 853

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

2 001 576

2 001 568

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-456 824

530 715

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

567 825

-250 090

Förändring av leverantörsskulder

1 036 200

901 034

Förändring av kortfristiga skulder

-44 320

-346 542

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 102 881

835 117

Investeringsverksamheten

Investering i materiella anläggningstillgångar

0

-88 413

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-88 413

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

5 000 000

0

Amortering av lån

-1 769 165

-2 077 820

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 230 835

-2 077 820

Årets kassaflöde

4 333 716

-1 331 116

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 398 964

2 734 413

Likvida medel vid årets slut

5 732 680

1 403 297

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för el, vatten och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har inget taxerat underskott.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Skuldsättning per kvm, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm, kr

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Exceptionella intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	624 749
	0	624 749

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	10 743 320	9 117 348
Hyror lokaler	505 097	499 611
Hyror garage	201 471	202 152
Hyror parkering	513 598	506 650
Övriga intäkter	90 825	30 138
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	25 000	23 873
Gemensamhetsel, moms	945 174	972 336
	13 024 485	11 352 108

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	1 411 774	1 632 907
Periodiskt underhåll	4 630 446	1 610 637
Fastighetsskötsel/städ entreprenad	891 925	883 502
Vatten & avloppsavgifter	654 420	648 992
Elavgifter	2 657 225	3 634 653
Renhållning	333 530	349 349
Snöröjning, sandning, sopning	52 595	68 331
Förbrukningsinv. / mtrl	52 201	20 211
Försäkring fastighet	206 664	181 393
Kabel-tv, bredband	362 324	344 660
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	384 030	375 461
	11 637 134	9 750 096

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	428 100	419 448
Sociala avgifter enligt lag och avtal	61 177	59 814
Summa	489 277	479 262

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 182 072	70 182 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 182 072	70 182 072
Ingående avskrivningar	-30 683 702	-28 699 817
Årets avskrivningar	-1 983 888	-1 983 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 667 590	-30 683 702
Mark	10 180 805	10 180 805
Utgående ackumulerade nedskrivningar	10 180 805	10 180 805
Utgående redovisat värde	47 695 287	49 679 175
Taxeringsvärden byggnader	147 854 000	147 854 000
Taxeringsvärden mark	57 482 000	57 482 000
	205 336 000	205 336 000
Byggnadens taxeringsvärde - Bostäder	201 000 000	201 000 000
Byggnadens taxeringsvärde - Lokaler	4 336 000	4 336 000
	205 336 000	205 336 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 200 000	50 200 000
	50 200 000	50 200 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	298 059	209 646
Årets anskaffningar	0	88 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 059	298 059
Ingående avskrivningar	-227 329	-209 646
Årets avskrivningar	-17 688	-17 683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 017	-227 329
Utgående redovisat värde	53 042	70 730

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	1 621 309	1 273 018
Nordea sparkonto	3 019 756	9 487
SEB	109 532	111 852
Handelsbanken	982 083	4 606
	5 732 680	1 398 963

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,55	3 mån	4 392 217	
Stadshypotek	3,35	3 mån	5 000 000	
Stadshypotek	3,90	3 mån	4 330 000	4 430 000
SEB	1,20	2025-01-28	1 163 750	1 251 250
Stadshypotek	0,68	2026-03-01	2 599 995	2 666 663
Stadshypotek	0,76	2026-06-30	2 562 500	2 675 000
Stadshypotek	4,33	2026-09-01	3 531 000	3 639 000
SEB	1,08	2027-02-28	1 640 000	1 840 000
Stadshypotek	0,95	2030-12-01	3 975 555	4 159 044
Stadshypotek	1,29	2031-03-30	18 150 000	18 975 000
Nordea	0,85	2024-01-01		4 478 225
			47 345 017	44 114 182
Kortfristig del av långfristig skuld			-16 791 287	-10 843 545

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 948 257 kronor.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering 2 079 352 kr

Nästa års omsättning av lån 14 885 967 kr

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens skatter	65 610	64 920
Sociala avgifter	29 964	29 391
Moms	-202	238
	95 372	94 549

Skogås den dag som framgår av våra elektroniska signeringar

Hans Kumlin
Ordförande

Åke Ahlberg

Ewa Alexandersson

Vibeke Bildt

Johan Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Hans Åke Kumlin

c29ff0ac-0ace-4401-9a12-d7704f107bed - 2025-05-19 19:17:34 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 03e250ee-e204-4b03-917e-87d7a9259588 - SE

ÅKE AHLBERG

12cdd2e2-25d1-4e04-b0a2-e476e410de9c - 2025-05-19 19:51:06 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 65a71e87-5c59-46e8-8c77-a639e2df3bb1 - SE

EWA ALEXANDERSSON

7b539aa9-b13f-49f1-b74b-a2921ed0a590 - 2025-05-20 17:55:58 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3cbf4a7d-e855-4e73-b94f-5fb3a30f1082 - SE

VIBEKE HÉLÈNE BILDT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Skogås 1

f4775973-5058-4359-b799-8b030153372f - 2025-05-20 18:01:00 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 23f7117e-19de-4ae9-aacd-2aef3af6a649 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Johan Håkan Mattsson

c46bd378-9b3a-4c27-b90a-0d2f150c197c - 2025-05-20 18:09:44 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4004fcf5-559e-48fc-94e7-227eba49b7ae - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

7841b8bf-ac5c-4b10-bf0d-801e3234f1a9 - 2025-05-21 09:59:43 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 17e52c2e-c518-43b2-a921-d2ff9eff12c1 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skogås 1

Org.nr. 712800-0200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogås 1 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogås 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 08:58

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 21.05.2025 08:12

DOCUMENT ID:

Bklkyxbgl

ENVELOPE ID:

HkzrJylibgx-Bklkyxbgl

DOCUMENT NAME:

RB Skogås 1.pdf

4 pages

SHA-512:

c1057cdcf456266fef5d0b979430361798833d47ba86
e96f0ac99d3bd2e349baa3ebf6f5f70bf14b3b1356aa9b4
f1bf2aca2bd174fe5014ef00b9574c68d24

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund	Signed	21.05.2025 08:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	21.05.2025 08:58	Low	IP: 89.189.201.248

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

Attachments

No attachments 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

 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



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor