BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 172 kr/kvm	**Investeringsbehov** 183 kr/kvm	**Skuldsättning** 3 356 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	**Energikostnad** 286 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 873 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Sköndal i Stockholm

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL

Sparande
172 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen bedömer att detta nyckeltal är för lågt och arbetar långsiktigt för att förbättra det. Åtgärder som vidtagits inkluderar fortsatt amortering av föreningens lån, justering av årsavgifter och hyror samt placering av eventuell överlikviditet på räntebärande sparkonton. Styrelsen ser att detta arbete börjar ge resultat, då sparandet har ökat från 76 till 174 kr/kvm jämfört med föregående år.

NYCKELTAL

Investeringsbehov
183 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en underhållsplan för föreningens mark och fastigheter. Varje år gör styrelsen en underhållsbesiktning och reviderar underhållsplanen utifrån den. Det framtida investeringsbehovet är en av de parametrar som avgör årsavgifternas storlek.

NYCKELTAL

Skuldsättning
3 356 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är fortsatt låg men har ökat på grund av ett lån som togs i samband med byte av tak.

NYCKELTAL

Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena. Styrelsen har lyckats hålla räntenivåerna låga genom att konkurrensutsätta varje lån hos flera långivare vid respektive förfallodag, något vi kommer att fortsätta med.

NYCKELTAL

Energikostnad
286 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. I jämförelse ligger föreningen högt per kvm och styrelsen arbetar med att för att på sikt kunna minska kostnaderna.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheten.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Årsavgift 873 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Med ambitionen att öka föreningens sparande och anpassa för stigande kostnader har månadsavgifterna justerats upp med 15 % under 2024.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-0041 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frukostbrödet 2	1954-07-10	1955
Kanelbullen 2	1954-07-10	1955 och 1956
Veteskorpan 5	1954-07-10	1955
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
83	garageplatser	0
11	förråd	134
240	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 210
2	lokaler (hyresrätt)	122
84	p-platser	0
Totalt 420 objekt		**14 466**

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 114 st 2 rok, 51 st 3 rok, 30 st 4 rok. OZ

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Asmundsson	Ordförande	2022-06-07	
Krister Arweström	Ledamot	2023-06-12	
Ulrika Arweström	Ledamot	2022-06-07	
Aynur Akin	Ledamot	2022-06-07	
Toni Jonsson	Ledamot	2013-06-24	
Ulrika Wisborg Lihuvud	Ledamot	2017-06-21	
Samuel Robertsson	Ledamot	2011-06-22	
Kajsa Andersson	Ledamot	2024-06-12	
Bo Theorin	Suppleant	2024-06-12	
Katerina Iliopoulos	Suppleant	2023-06-07	
Hane Bdewe	Suppleant	2023-06-12	2024-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Wisborg Lihuvud, Samuel Robertsson, Toni Jonsson, Maria Asmundsson och Krister Arweström som ledamöter. Bo Theorin och Katerina Iliopoulos har ett år i taget som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten (inkluderar konstituerande, fastighetsbesiktning och budgetmöte).

Firman tecknas två i förening av Ulrika Arweström, Maria Asmundsson, Toni Jonsson och Ulrika Wisborg Lihuvud.

Revisorer har varit: i föreningen har varit vakant under året, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Ylwa Schibort och Giovanna Teir, vald vid föreningsstämman.

Föreningen har en anställd vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 15% under 2024 och ytterligare med 1,4% år 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.

2024-08-06 hade vi en extrastämma i Brf Sköndal för att fatta beslut om en ny bredbands- och TV-leverantör. Stämman beslutade att från 2025-03-10 så har vi Telenor som leverantör under 10 år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Fasadrenovering genomfördes.
2006	Stambyte av vattenstammar.
2006	El - Elsystemsrenovering i lägenheter.
2014	Undercentral - byte av styrutrustning
2014	Injustering av värme- och ventilationssystem genomfördes.
2016	Låssystem - Byte av låssystem till blipp och portkod
2016	Utemiljö - Ny utebelysning vid portar, gångar och lekpark
2017	Fönster - Byte av fönster och balkongdörrar
2019	En kommersiell lokal byggdes om till tre stycken 1-rumslägenheter som såldes till marknadspris.
2021	IMD - Införandet av IMD för eldebitering (Individuell mätning och debitering) vilket underlättar inför framtida investeringar i solceller på taken och laddstolpar.
2022	Nya parkeringsplatser på Kubbegatan 37 anlades.
2022	Nya parkeringsplatser med elladdstolpar på Kubbegatan 27-29 anlades.
2022	Samvaroyta på Smörbrödsvägen renoverades.
2023	Genomgång och uppdatering av skyddsrum till gällande riktlinjer.
2024	Alla tak på samtliga huskroppar byts ut.
Löpande	Varje år besiktigas och prioriteras vilka trapphus (3-4) som ska renoveras per år.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Under 2025 kommer solceller installeras på våra tak.
Under 2025 kommer styrelsen fokusera på att se över våra värmekostnader. Det innebär bl a att vi ser över om en injustering av värmesystemet behöver göras, samt hur vi på sikt kan minska värmekostnaderna.
Vi håller på att förbereda FNI (Fastighetsnära insamling) för att bättre kunna hantera medlemmarnas insamling av plast, glas, papper etc.
En del av markytorna kommer att behöva asfalteras om inom de närmaste åren.

I övrigt följer vi vår underhållsplan och prioriterar åtgärder varje år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 306 och under året har det tillkommit 14 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 299. 07

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	172	76	129	156	181
Skuldsättning, kr/kvm	3 356	2 799	2 567	2 428	2 496
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 389	2 826	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	286	315	199	194	163
Årsavgifter, kr/kvm	873	696	617	598	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	955	865	701	681	671
Nettoomsättning, tkr	13 602	12 127	10 822	10 151	9 713
Resultat efter finansiella poster, tkr	-376	-1 205	-215	8	495
Soliditet, %	74	35	38	39	39

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.
Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 172 kr/m2.
Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	460 411	0	0	460 411
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 793 984	0	0	5 793 984
Uppskrivningsfond, kr	0	0	121 114 000	121 114 000
Underhållsfond, kr	11 184 308	0	508 463	11 692 771
S:a bundet eget kapital, kr	**17 438 703**	**0**	**121 622 463**	**139 061 166**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 561 238	-1 204 591	-508 463	4 848 184
Årets resultat, kr	-1 204 591	1 204 591	-375 974	-375 974
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 356 647**	**0**	**-884 437**	**4 472 210**
S:a eget kapital, kr	**22 795 350**	**0**	**120 738 026**	**143 533 376**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 921 000 kr samt ianspråktagande skett med 412 537 kr.
Under året har anskaffningsvärdet på marken skrivits upp till markets taxeringsvärde 2022.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 356 647
Årets resultat, kr	-375 974
Reservation till underhållsfond, kr	-921 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	412 537
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 472 210**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 472 210**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 601 592	12 126 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 716	286 587
Summa Rörelseintäkter		**13 702 308**	**12 413 247**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 089 318	-9 141 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 786	-413 995
Personalkostnader	Not 6	-655 453	-612 159
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 076 135	-1 978 391
Övriga rörelsekostnader		-376 975	0
Summa Rörelsekostnader		**-12 607 667**	**-12 146 086**
Rörelseresultat		**1 094 641**	**267 161**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 585	18 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 503 201	-1 489 760
Summa Finansiella poster		**-1 470 616**	**-1 471 752**
Resultat efter finansiella poster		**-375 974**	**-1 204 591**
Resultat före skatt		**-375 974**	**-1 204 591**
Årets resultat		**-375 974**	**-1 204 591**

07

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	188 597 543	56 294 119
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 324 530
Summa Materiella anläggningstillgångar		**188 597 543**	**62 618 648**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**700**	**700**
Summa Anläggningstillgångar		**188 598 243**	**62 619 348**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 976	9 789
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	5 314 950	3 309 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	520 764	104 636
Summa Kortfristiga fordringar		**5 837 691**	**3 424 143**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	21
Summa Kassa och bank		**0**	**21**
Summa Omsättningstillgångar		**5 837 691**	**3 424 165**
Summa Tillgångar		**194 435 934**	**66 043 513**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 254 395	6 254 395
Uppskrivningsfond		121 114 000	0
Fond för yttre underhåll		11 692 771	11 184 308
Summa Bundet eget kapital		**139 061 166**	**17 438 703**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 848 184	6 561 238
Årets resultat		-375 974	-1 204 591
Summa Fritt eget kapital		**4 472 209**	**5 356 647**
Summa Eget kapital		**143 533 375**	**22 795 350**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	48 157 236	40 157 236
Leverantörsskulder		634 004	1 183 829
Skatteskulder		38 327	35 386
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	94 253	75 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 978 738	1 796 182
Summa Kortfristiga skulder		**50 902 559**	**43 248 164**
Summa Skulder		**50 902 559**	**43 248 164**
Summa Eget kapital och skulder		**194 435 934**	**66 043 513**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 094 641	267 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 076 135	1 978 391
Justeringspost	376 975	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 453 110**	**1 978 391**
Erhållen ränta	32 585	18 007
Erlagd ränta	-1 558 111	-1 400 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 022 226**	**863 546**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-374 550	623 418
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-290 695	677 241
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-665 245**	**1 300 659**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 356 981**	**2 164 205**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 318 004	-5 809 720
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-7 318 004**	**-5 809 720**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	8 000 000	3 015 416
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**8 000 000**	**3 015 416**
Årets kassaflöde	**2 038 977**	**-630 099**
Likvida medel vid årets början	**3 171 052**	**3 801 151**
Likvida medel vid årets slut	**5 210 028**	**3 171 052**

OZ

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I hyresrättsyta är inte garageyta med i beräkningen.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det

underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 379 770	9 892 328
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	748 644	786 915
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	360 125	360 351
Hyror lokaler	116 484	109 548
Hyror garage och parkeringsplatser	961 947	895 188
Hyror förbrukningsbaserad	24 620	0
Hyror övrigt	52 017	51 918
Övriga primära intäkter	61 948	94 932
Summa Bruttoomsättning	**13 705 555**	**12 191 180**
Hyresbortfall	-103 963	-64 520
Summa	**-103 963**	**-64 520**
Summa Nettoomsättning	**13 601 592**	**12 126 660**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	100 716	0
Övriga sekundära intäkter	0	286 587
Summa Övriga rörelseintäkter	**100 716**	**286 587**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 062 935	-926 606
Snö och halk-bekämpning	-552 339	-319 346
Reparationer	-844 504	-742 388
Planerat underhåll	-412 537	-315 616
Försäkringsskador	-12 734	-274 089
El	-993 348	-1 320 169
Uppvärmning	-2 566 419	-2 805 984
Vatten	-543 965	-390 821
Sophämtning	-466 764	-322 718
Fastighetsförsäkring	-226 834	-207 650
Kabel-TV och bredband	-577 056	-543 394
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-465 787	-458 664
Förvaltningsavtalskostnader	-343 170	-357 953
Övriga driftkostnader	-20 926	-156 142
Summa Driftskostnader	**-9 089 318**	**-9 141 540**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga externa kostnader		
Hyror, arrenden och leasing	0	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 247	-36 553
Administrationskostnader	-79 479	-93 450
Extern revision	-25 250	-2 500
Konsultkostnader	-28 156	-145 104
Medlemsavgifter	-73 383	-69 620
Föreningsverksamhet	-13 800	-8 064
Övriga förvaltningskostnader	-163 471	-58 705
Summa Övriga externa kostnader	**-409 786**	**-413 995**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Personalkostnader		
Revisionsarvode	14 250	-14 250
Arvode styrelse och valberedning	-275 648	-278 118
Löner och övriga ersättningar	-242 572	-177 817
Sociala avgifter	-151 483	-141 974
Summa Personalkostnader	**-655 453**	**-612 159**

OZ

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 304 929	79 304 929
Ingående anskaffningsvärde mark	850 000	850 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 722 274	3 720 566
Årets investeringar	13 642 534	1 001 708
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 026 520	0
Årets uppskrivning mark	121 114 000	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**218 607 217**	**84 877 203**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-28 583 084	-26 604 693
Årets avskrivningar	-2 076 135	-1 978 391
Årets utrangeringar	649 545	0
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-30 009 674**	**-28 583 084**
Ackumulerade uppskrivningar		
Summa Ackumulerade uppskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**188 597 543**	**56 294 119**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	146 000 000	146 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 228 000	3 228 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	116 600 000	116 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 514 000	4 514 000
Summa	**270 342 000**	**270 342 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	48 166 200	43 166 200
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**48 166 200**	**43 166 200**

Not 8 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
Ingående värde pågående nyanläggning	6 324 530	1 516 517
Årets investeringar	7 318 004	4 808 012
Omklassificering till byggnad	-13 642 534	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**6 324 530**

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	5 210 028	3 171 031
Övriga fordringar	104 922	138 687
Summa Övriga fordringar	**5 314 950**	**3 309 718**

02

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	520 764	104 636
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**520 764**	**104 636**

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,93%	2025-05-30	15 000 000	150 000
Nordea	3,04%	2025-08-19	25 135 236	251 352
Nordea	2,94%	2025-12-16	8 022 000	80 220
			48 157 236	**481 572**

2024-12-31	
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	48 157 236
Kortfristig del	48 157 236

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	-8 622	-11 799
Källskatt	5 773	4 800
Inre fond	71 011	71 011
Övriga kortfristiga skulder	26 091	11 518
Summa Övriga skulder	**94 253**	**75 530**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 067 305	1 062 609
Upplupna räntekostnader	142 066	196 976
Övriga upplupna kostnader	769 367	536 597
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 978 738**	**1 796 182**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den 20/5 2025

Maria Asmundsson
Ordförande

Krister Arweström
Ledamot

Ulrika Arweström
Ledamot

Aynur Akin
Ledamot

Toni Jonsson
Ledamot

Ulrika Wisborg Lihuvud
Ledamot

Samuel Robertsson
Ledamot

Kajsa Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har den 21/5 2025 lämnats beträffande denna årsredovisning

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sköndal i Stockholm, org.nr. 702002-0041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sköndal i Stockholm 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.

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.

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. 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.

07

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 HSB Brf Sköndal i Stockholm 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.

Stockholm den 21/05 2025

.....

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor