



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skånsta Södra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Skånsta 4:212        | 1987    | Österåker |

Marken innehåses med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 74 bostadsrätter, varav 26 är småhus, om totalt 4 824 kvm och 2 lokaler om 962 kvm. Byggnadernas totalyta är 5786 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Ylva Christina Karlsson            | Ordförande      |
| Julia Magdalena Josefin Nordangård | Styrelseledamot |
| Sofia Törnberg Jansson             | Styrelseledamot |
| Uno Roger Jansson                  | Styrelseledamot |
| Yvonne Jansson                     | Styrelseledamot |
| Lena Petersson                     | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Carina Toresson    Revisor    Toresson Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-06.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

### Utförda historiska underhåll

- |           |                                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| 2020-2021 | ● Fasader - Stuprännor, plåtar, vindskivor                            |
| 2021      | ● Postlådor till PostNords standard                                   |
| 2021-2022 | ● Värmepumpar - byter ut gamla<br>Varmvattenberedare - byter ut gamla |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 588 661   | 4 547 354   | 4 215 308   | 4 363 512   |
| Resultat efter fin. poster                         | 161 248     | -6 126 726  | -171 475    | 1 033 638   |
| Soliditet (%)                                      | 0           | 0           | 15          | 15          |
| Yttre fond                                         | 1 177 788   | 2 955 895   | 2 330 576   | 1 177 788   |
| Taxeringsvärde                                     | 88 652 000  | 89 762 000  | 83 489 000  | 83 489 000  |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 840         | 840         | 280         | 851         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 88,3        | 84,5        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 430       | 6 494       | 5 936       | 5 955       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 361       | 5 414       | 4 949       | 4 965       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 160         | 229         | 187         | 304         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 38          | 27          | 60          | 49          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 166         | 87          | 98          | 96          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 204         | 114         | 158         | 145         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,69        | 1,22        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,65        | 7,73        | -           | -           |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-04-30      | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-04-30      |
|--------------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Insatser                 | 4 350 090       | -                                            | -                               | 4 350 090       |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 955 895       | -2 955 895                                   | 1 177 788                       | 1 177 788       |
| Balanserat resultat      | -2 062 653      | -3 170 831                                   | -1 177 788                      | -6 411 273      |
| Årets resultat           | -6 126 726      | 6 126 726                                    | 161 248                         | 161 248         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-883 395</b> | <b>0</b>                                     | <b>161 248</b>                  | <b>-722 146</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 233 485        |
| Årets resultat                                                     | 161 248           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 177 788        |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-6 250 024</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas                           | 82 825            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-6 167 199</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 maj - 30 april                                  | Not           | 2024 - 2025       | 2023 - 2024        |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 588 661         | 4 547 354          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 2 903             | 246 006            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 591 564</b>  | <b>4 793 360</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 582 418        | -9 168 047         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -234 285          | -293 259           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -414 816          | -402 972           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -683 468          | -694 726           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 914 987</b> | <b>-10 559 005</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>676 577</b>    | <b>-5 765 644</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 12 412            | 6 045              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -527 741          | -367 127           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-515 329</b>   | <b>-361 082</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>161 248</b>    | <b>-6 126 726</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>161 248</b>    | <b>-6 126 726</b>  |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 29 292 796 | 29 964 324 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 69 501     | 81 441     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 29 362 296 | 30 045 765 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 29 362 296 | 30 045 765 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 9 206      | 14 863     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 1 579 047  | 1 100 548  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 221 350    | 3 597      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 809 604  | 1 119 008  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 27 826     | 25 528     |
| Summa kassa och bank                         |        | 27 826     | 25 528     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 837 430  | 1 144 536  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 31 199 726 | 31 190 301 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |            |            |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 4 350 090  | 4 350 090  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 177 788  | 2 955 895  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 5 527 878  | 7 305 985  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -6 411 273 | -2 062 653 |
| Årets resultat                               |        | 161 248    | -6 126 726 |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -6 250 025 | -8 189 380 |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | -722 147   | -883 395   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 9 649 198  | 26 782 854 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 9 649 198  | 26 782 854 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 21 369 702 | 4 543 342  |
| Leverantörsskulder                           |        | 172 461    | 269 086    |
| Skatteskulder                                |        | 38 610     | 20 493     |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 151 837    | 6 637      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 540 065    | 451 284    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 22 272 675 | 5 290 842  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 31 199 726 | 31 190 301 |

## Kassaflödesanalys

| 1 maj - 30 april                                                                | 2024 - 2025      | 2023 - 2024       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>676 577</b>   | <b>-5 765 644</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 683 468          | 694 726           |
|                                                                                 | <b>1 360 045</b> | <b>-5 070 918</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 12 237           | 2 448             |
| Erlagd ränta                                                                    | -519 728         | -367 585          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>852 554</b>   | <b>-5 436 055</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -271 832         | 39 147            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 147 461          | 53 573            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>728 182</b>   | <b>-5 343 335</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 3 000 000         |
| Amortering av lån                                                               | -307 296         | -307 296          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-307 296</b>  | <b>2 692 704</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>420 886</b>   | <b>-2 650 631</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 009 167</b> | <b>3 659 798</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 430 053</b> | <b>1 009 167</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skånsta Södra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Byggnad                  | 1,4 - 10 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 4 052 712        | 4 052 712        |
| Hysesintäkter garage        | 532 800          | 493 700          |
| Påminnelseavgift            | 540              | 900              |
| Dröjsmålsränta              | 0                | 51               |
| Administrativ avgift        | 2 303            | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader | 306              | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | 0                | -9               |
| <b>Summa</b>                | <b>4 588 661</b> | <b>4 547 354</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024 - 2025  | 2023 - 2024    |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Övriga intäkter       | 2 903        | 25 528         |
| Försäkringsersättning | 0            | 220 478        |
| <b>Summa</b>          | <b>2 903</b> | <b>246 006</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0              | 4 958          |
| Besiktningar                   | 1 875          | 0              |
| Gårdkostnader                  | 9 106          | 1 455          |
| Gemensamma utrymmen            | 0              | 125            |
| Sophantering                   | 16 825         | 0              |
| Garage/parkering               | 0              | 188            |
| Snöröjning/sandning            | 215 138        | 389 016        |
| Fordon                         | 23 551         | 4 043          |
| Förbrukningsmaterial           | 11 392         | 6 528          |
| <b>Summa</b>                   | <b>277 887</b> | <b>406 313</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 0              | 864            |
| Tvättstuga                   | 2 430          | 63 414         |
| Dörrar och lås/porttele      | 1 494          | 0              |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 5 679          | 0              |
| VVS                          | 78 141         | 119 926        |
| Värmeanläggning/undercentral | 81 558         | 155 265        |
| Ventilation                  | 34 116         | 18 338         |
| Elinstallationer             | 53 243         | 20 578         |
| Garage/parkering             | 27 660         | 9 912          |
| Vattenskada                  | 6 021          | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>290 342</b> | <b>388 297</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024 - 2025   | 2023 - 2024      |
|----------------------|---------------|------------------|
| Underhåll av byggnad | 0             | 6 757 287        |
| Tvättstuga           | 52 825        | 0                |
| Värmeanläggning      | 30 000        | 0                |
| <b>Summa</b>         | <b>82 825</b> | <b>6 757 287</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024 - 2025      | 2023 - 2024    |
|-------------------------|------------------|----------------|
| El                      | 221 872          | 156 249        |
| Vatten                  | 958 775          | 502 728        |
| Sophämtning/renhållning | 88 003           | 151 483        |
| Grovsopor               | 32 741           | 11 108         |
| <b>Summa</b>            | <b>1 301 391</b> | <b>821 568</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 12 396         | 146 369        |
| Bredband               | 233 070        | 281 824        |
| Fastighetsskatt        | 385 176        | 366 390        |
| Korr. fastighetsskatt  | -669           | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>629 973</b> | <b>794 583</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 18 918         | 19 844         |
| Inkassokostnader                | 2 039          | 4 570          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 23 000         | 23 000         |
| Styrelseomkostnader             | 5 799          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 220            |
| Föreningskostnader              | 21 171         | 20 544         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 118 365        | 138 245        |
| Överlåtelsekostnad              | 2 006          | 2 006          |
| Pantsättningskostnad            | 12 128         | 8 168          |
| Korttidsinventarier             | 0              | 8 514          |
| Administration                  | 20 851         | 31 174         |
| Konsultkostnader                | 6 875          | 28 907         |
| Tidningar och facklitteratur    | 957            | 1 537          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 2 176          | 6 530          |
| <b>Summa</b>                    | <b>234 285</b> | <b>293 259</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 300 733        | 263 485        |
| Löner till kollektivanst | 33 869         | 0              |
| Lön - fastighetsskötare  | 0              | 61 876         |
| Arbetsgivaravgifter      | 80 214         | 77 611         |
| <b>Summa</b>             | <b>414 816</b> | <b>402 972</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 527 741        | 367 127        |
| <b>Summa</b>                 | <b>527 741</b> | <b>367 127</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-04-30         | 2024-04-30         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 47 830 273         | 47 830 273         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>47 830 273</b>  | <b>47 830 273</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -17 865 949        | -17 183 163        |
| Årets avskrivning                             | -671 528           | -682 786           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-18 537 477</b> | <b>-17 865 949</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>29 292 796</b>  | <b>29 964 324</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 500 000</i>   | <i>1 500 000</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 52 519 000         | 51 113 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 36 133 000         | 38 649 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>88 652 000</b>  | <b>89 762 000</b>  |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2025-04-30        | 2024-04-30        |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                   |                   |
| Ingående                              | 2 136 726         | 2 136 726         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>2 136 726</b>  | <b>2 136 726</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                   |                   |
| Ingående                              | -2 055 285        | -2 043 345        |
| Avskrivningar                         | -11 940           | -11 940           |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-2 067 225</b> | <b>-2 055 285</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>69 501</b>     | <b>81 441</b>     |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-04-30       | 2024-04-30       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 176 820          | 116 909          |
| Transaktionskonto | 1 402 227        | 983 639          |
| <b>Summa</b>      | <b>1 579 047</b> | <b>1 100 548</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-04-30     | 2024-04-30   |
|--------------------------|----------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader   | 7 721          | 0            |
| Förutbet försäkr premier | 136 354        | 0            |
| Förutbet bredband        | 49 542         | 0            |
| Förutbet förvaltning     | 23 961         | 0            |
| Upplupna ränteintäkter   | 3 772          | 3 597        |
| <b>Summa</b>             | <b>221 350</b> | <b>3 597</b> |



## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-04-30 | Skuld<br>2025-04-30 | Skuld<br>2024-04-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB       | 2026-01-30               | 1,06 %                  | 9 086 854           | 9 196 006           |
| Stadshypotek AB       | 2029-06-01               | 3,60 %                  | 4 345 198           | 4 429 198           |
| Stadshypotek AB       | 2025-06-01               | 1,00 %                  | 9 754 848           | 9 868 992           |
| Stadshypotek AB       | 2027-06-01               | 1,25 %                  | 4 832 000           | 4 832 000           |
| Stadshypotek AB       | 2028-07-30               | 4,13 %                  | 3 000 000           | 3 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>31 018 900</b>   | <b>31 326 196</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 21 369 702          | 4 543 342           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 308 180 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2025-04-30     | 2024-04-30     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader          | 621            | 0              |
| Uppl kostn el               | 16 801         | 0              |
| Uppl kostnad Extern revisor | 0              | 23 000         |
| Uppl kostn räntor           | 54 171         | 46 158         |
| Uppl kostn vatten           | 77 242         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning    | 9 104          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter     | 382 126        | 382 126        |
| <b>Summa</b>                | <b>540 065</b> | <b>451 284</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 43 903 000 | 43 903 000 |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker

---

Julia Magdalena Josefin Nordangård  
Styrelseledamot

---

Sofia Törnberg Jansson  
Styrelseledamot

---

Uno Roger Jansson  
Styrelseledamot

---

Ylva Christina Karlsson  
Ordförande

---

Yvonne Jansson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.10.2025 20:30

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 29.10.2025 13:56

**DOCUMENT ID:**

HyfMxkqJ1ZI

**ENVELOPE ID:**

HJeMLJqJ1-x-HyfMxkqJ1ZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Skånsta Södra, 716419-5914 - Årsredovisning 2025.  
pdf

18 pages

**SHA-512:**

d44dda5dcca2bcd3a68670fbdec28fdc9fcfb689f29b2ba  
2d6a2d47be5bcd40616ad6a3585eb6eebf7a856bd239  
154e9e8b762939300f2b15c746100c7d9c4d

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                                       | ACTION*                                                                                                         | TIMESTAMP (CET)                          | METHOD         | DETAILS                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1. SOFIA TÖRNBERG JANS<br>SON<br><br>sofia_tj@hotmail.com                       |  Signed<br><br>Authenticated   | 29.10.2025 14:33<br><br>29.10.2025 14:30 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP:<br>2a02:1406:185:9795:a011:be5e:38f4:d5e2 |
| 2. Ylva Christina Karlsson<br><br>ylva.c.carlsson@gmail.c<br>om                 |  Signed<br><br>Authenticated   | 29.10.2025 14:55<br><br>29.10.2025 14:00 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 66.102.9.100                              |
| 3. Uno Roger Jansson<br><br>rogerujansson@msn.co<br>m                           |  Signed<br><br>Authenticated   | 29.10.2025 15:16<br><br>29.10.2025 15:10 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 193.234.156.66                            |
| 4. JULIA MAGDALENA JOS<br>EFIN NORDANGÅRD<br><br>julia.nordangard@gmail.<br>com |  Signed<br><br>Authenticated   | 29.10.2025 16:49<br><br>29.10.2025 16:49 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 83.241.247.189                            |
| 5. YVONNE JANSSON<br><br>yvve.j@icloud.com                                      |  Signed<br><br>Authenticated | 29.10.2025 17:01<br><br>29.10.2025 13:58 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP:<br>2a02:1406:1b8:8010:6c4c:f9c6:bdea:e9c4 |
| 6. Carina Eva Marie Toress<br>on<br><br>carina@toressonrevisio<br>n.se          |  Signed<br><br>Authenticated | 29.10.2025 20:30<br><br>29.10.2025 20:29 | eID<br><br>Low | Swedish BankID<br><br>IP: 94.191.138.20                             |

\* 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skånsta Södra, org.nr 716419-5914.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skånsta Södra för räkenskapsåret 1 maj 2024 – 30 april 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skånsta Södra för räkenskapsåret 1 maj 2024 – 30 april 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.10.2025 20:30

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 29.10.2025 13:56

**DOCUMENT ID:**

rkVMekck1-e

**ENVELOPE ID:**

r1bfxJ5k1Zg-rkVMekck1-e

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Ska?nsta So?dra 2024-2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

1f810df6ac0e964b60ef242e42e560d45e9f4fc0d9e9f34b  
8ea41e67ecf7b65f2cb0bb87d8dcf97de7a91f91f8e8ce3  
b2fb56fc3af49b93528084d1395633eed

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Carina Eva Marie Toresson | Signed        | 29.10.2025 20:30 | eID    | Swedish BankID    |
| carina@toressonrevision.se   | Authenticated | 29.10.2025 20:30 | Low    | IP: 94.191.138.20 |

\* 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