



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skonaren Västra Hamnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Skonaren 1	2011	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 3 218 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 271 kvm. Byggnadernas totalyta är 3489 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Fridh	Ordförande
Annika Mattsson	Styrelseledamot
Erik Grenestam	Styrelseledamot
Gert-Ove Torkel Ellström	Styrelseledamot
Nils Fryklund	Styrelseledamot
Helena Hofve	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Alexandra Ong Revisor
Camilla Bakklund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2062. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Filterbyte FTX-system
Tätning och lagning av runda fönster i tornhuset
- 2023** ● Underhåll av fasad, lasering av alla skivor och byte av slitna skivor
Filterbyte FTX-system
Underhåll och felsökning av värme- och ventilationssystem (FTX)
Omfattande vattenläcka på taket på våning 5
Fönsterbyte våning 5
Uppdatering av nödtelefoner i hissar

Planerade underhåll

- 2025** ● Filterbyte FTX-system

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fiber	Bredband2
Fjärrvärme och el	EON
Försäkring	IF Försäkring
Hissar	TK Elevator
Porttelefoni	Safe Team
Teknisk förvaltning	SBC
TV	Tele2
Värme och ventilation	SECON/Svensk Energi Consult AB
Mätning och debitering el -och vattenförbrukning	Brunata

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I januari 2024 höjdes avgiften med 5% pga ökade räntekostnader. Under sommaren 2024 gick föreningen över till individuell mätning och debitering av el och vatten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 054 964	2 688 675	2 695 028	2 597 277
Resultat efter fin. poster	-1 041 636	-2 211 750	-568 099	-833 110
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	1 341 129	1 666 865	1 165 004	1 179 948
Taxeringsvärde	100 300 000	100 300 000	100 300 000	86 080 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	857	767	774	774
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	99	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 098	8 166	8 356	8 441
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 098	8 166	8 356	8 441
Sparande per kvm totalyta, kr	154	165	262	233
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	13	11	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	97	81	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	34	33	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	144	125	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	2,37	1,72	-
Räntekänslighet (%)	9,45	10,63	-	-

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 vatten (totalt 44 953 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har avskrivningar underhållskostnader som tillsammans överstiger det negativa resultatet. Dessa ligger på sammanlagt ca -1,6 Mkr. Resultatet ligger på ca -950 Kkr. Enbart avskrivningarna motsvarar ca 1,3 Mkr, vilket överstiger resultatet. Ett resonemang kan alltså föras kring att föreningens negativa resultat till stor del består av avskrivningar, som inte har någon påverkan på kassaflödet

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	132 488 000	-	-	132 488 000
Fond, yttre underhåll	1 666 865	-678 125	352 389	1 341 129
Uppskrivningsfond	14 250 000	-	-	14 250 000
Balanserat resultat	-20 241 517	-1 533 625	-352 389	-22 127 531
Årets resultat	-2 211 750	2 211 750	-1 041 636	-1 041 636
Eget kapital	125 951 598	0	-1 041 636	124 909 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 775 142
Årets resultat	-1 041 636
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-352 389
Totalt	-23 169 167

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	296 831
Balanseras i ny räkning	-22 872 336

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 004 725	2 688 671
Övriga rörelseintäkter	3	54 918	93 121
Summa rörelseintäkter		3 059 643	2 781 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 659 810	-2 867 414
Övriga externa kostnader	9	-198 017	-177 074
Personalkostnader	10	-37 655	-40 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 281 708	-1 276 932
Summa rörelsekostnader		-3 177 190	-4 361 455
RÖRELSERESULTAT		-117 547	-1 579 663
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 151	51 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-955 240	-683 628
Summa finansiella poster		-924 089	-632 087
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 041 636	-2 211 750
ÅRETS RESULTAT		-1 041 636	-2 211 750

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	152 507 133	153 784 065
Maskiner och inventarier	13	176 075	0
Summa materiella anläggningstillgångar		152 683 208	153 784 065
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		152 683 208	153 784 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		108 580	25 899
Övriga fordringar	14	497 259	1 599 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	140 357	123 003
Summa kortfristiga fordringar		746 196	1 748 401
Kassa och bank			
Kassa och bank		415 556	551 507
Summa kassa och bank		415 556	551 507
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 161 752	2 299 908
SUMMA TILLGÅNGAR		153 844 960	156 083 973

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 488 000	132 488 000
Uppskrivningsfond		14 250 000	14 250 000
Fond för yttre underhåll		1 341 129	1 666 865
Summa bundet eget kapital		148 079 129	148 404 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 127 531	-20 241 517
Årets resultat		-1 041 636	-2 211 750
Summa fritt eget kapital		-23 169 167	-22 453 267
SUMMA EGET KAPITAL		124 909 962	125 951 598
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	10 752 250
Summa långfristiga skulder		0	10 752 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 252 250	17 737 550
Leverantörsskulder		208 367	1 171 237
Skatteskulder		0	5 250
Övriga kortfristiga skulder		0	13 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	474 381	452 101
Summa kortfristiga skulder		28 934 998	19 380 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 844 960	156 083 973

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-117 547	-1 579 663
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 281 708	1 276 932
	1 164 161	-302 731
Erhållen ränta	31 151	51 541
Erlagd ränta	-935 591	-749 002
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 721	-1 000 192
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	366 917	-136 624
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-979 475	556 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-352 838	-580 221
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-180 851	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-180 851	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-237 550	-663 480
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-237 550	-663 480
ÅRETS KASSAFLÖDE	-771 238	-1 243 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 650 906	2 894 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	879 667	1 650 906

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skonaren Västra Hamnen 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, kabel-tv, 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 %
Installationer	6,67 - 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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	2023
Årsavgifter bostäder	2 602 538	2 531 139
Årsavgifter lokaler	220 324	111 483
Årsavgifter lokaler, moms	0	36 045
Kallvatten, moms	39 299	0
Varmvatten, moms	51 743	0
El, moms	76 993	0
Övernattnings-/gästlägenhet	0	5 200
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	4 584	4 808
Överlåtelseavgift	8 598	0
Administrativ avgift	343	0
Öres- och kronutjämning	3	-4
Summa	3 004 725	2 688 671

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader, moms	50 239	0
Övriga intäkter	4 679	93 121
Summa	54 918	93 121

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	45 583	227 347
Fastighetsskötsel gård enl avtal	58 399	1 759
Städning enligt avtal	52 191	4 769
Besiktningar	5 625	5 794
Hissbesiktning	-859	92 883
Bevakning	0	2 076
Gårdkostnader	5 443	0
Sophantering	8 738	0
Snöröjning/sandning	23 259	16 057
Serviceavtal	12 147	0
Mattvätt/Hyrmattor	14 828	6 776
Förbrukningsmaterial	120	9 200
Summa	225 473	366 660

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	50 439
Källarutrymmen	2 884	0
Dörrar och lås/porttele	11 483	0
VVS	30 893	0
Ventilation	8 772	0
Elinstallationer	16 260	3 688
Hissar	12 920	0
Tak	6 621	946 374
Fasader	22 133	0
Fönster	10 865	61 875
Vattenskada	171 985	0
Summa	294 817	1 062 376

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	296 831	0
Fasader	0	678 125
Summa	296 831	678 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	173 047	44 214
Uppvärmning	327 917	338 746
Vatten	145 010	117 748
Sophämtning/renhållning	8 870	57 852
Summa	654 845	558 559

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 573	62 110
Kabel-TV	32 671	31 022
Bredband	45 600	45 562
Fastighetsskatt	63 000	63 000
Summa	187 844	201 694

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	0
Tele- och datakommunikation	6 263	6 494
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 000	19 750
Styrelseomkostnader	1 387	0
Fritids och trivselkostnader	1 884	0
Föreningskostnader	1 749	0
Förvaltningsarvode enl avtal	99 702	21 753
Överlåtelsekostnad	12 036	0
Pantsättningskostnad	6 880	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	5 910
Administration	5 303	2 583
Konsultkostnader	28 875	11 852
Övriga externa kostnader	0	108 732
Summa	198 017	177 074

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	28 650	34 959
Arbetsgivaravgifter	9 005	5 076
Summa	37 655	40 035

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	952 125	682 544
Dröjsmålsränta	1 277	283
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 838	801
Summa	955 240	683 628

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 638 000	164 638 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 638 000	164 638 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 853 935	-9 577 003
Årets avskrivning	-1 276 932	-1 276 932
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 130 867	-10 853 935
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	152 507 133	153 784 065
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 944 610</i>	<i>36 944 610</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark	26 300 000	26 300 000
Summa	100 300 000	100 300 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	180 851	0
Utgående anskaffningsvärde	180 851	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-4 776	0
Utgående avskrivning	-4 776	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	176 075	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4	100
Skattefordringar	525	0
Momsavräkning	32 619	0
Klientmedel	0	903 383
Avräkning övrigt	0	500 000
Transaktionskonto	459 735	196 016
Borgo räntekonto	4 376	0
Summa	497 259	1 599 499

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 297	0
Förutbet försäkr premier	15 593	15 381
Förutbet kabel-TV	8 224	8 147
Förutbet bredband	7 600	7 600
Upplupna intäkter	106 643	0
Övr förutb kostn uppl int	0	91 875
Summa	140 357	123 003

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-06-18	3,26 %	10 752 250	10 752 250
Nordea	2025-06-19	2,96 %	8 500 000	8 737 550
Nordea	2025-07-03	3,47 %	9 000 000	9 000 000
Summa			28 252 250	28 489 800
Varav kortfristig del			28 252 250	17 737 550

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 252 250 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	511	1 875
Uppl kostn el	34 516	5 984
Uppl kostnad Värme	42 430	48 832
Uppl kostn räntor	87 109	67 460
Uppl kostn vatten	10 131	11 767
Uppl kostnad Sophämtning	1 942	0
Uppl kostnad arvoden	28 650	53 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 002	12 882
Förutbet hyror/avgifter	235 090	233 301
Beräkn arvode revision	25 000	16 500
Summa	474 381	452 101

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 400 000	32 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Johan Fridh
Ordförande

Annika Mattsson
Styrelseledamot

Erik Grenestam
Styrelseledamot

Gert-Ove Torkel Ellström
Styrelseledamot

Nils Fryklund
Styrelseledamot

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

BoRevision
Alexandra Ong
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 15:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 11:43

DOCUMENT ID:

ByVN5jj0Jl

ENVELOPE ID:

HyS74cooRke-ByVN5jj0Jl

DOCUMENT NAME:

Brf Skonaren Västra Hamnen, 769622-3044 - Årsredovisning 2024.
pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN FRIDH johan.fridh1@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 11:51 15.04.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.102.13
2. GERT-OVE TORDEL ELLSTRÖM goe@telia.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 12:04 15.04.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 62.220.185.254
3. ANNIKA MATSSON annique73@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 21:49 15.04.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.1
4. ERIK AXEL GRENESTAM erik@erikgrenestam.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 09:16 16.04.2025 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 185.72.140.32
5. NILS FRYKLUND fryklundarna@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 10:37 16.04.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.102.46
6. KA MAN ALEXANDRA ONG alexandra.ong@borevision.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 15:30 17.04.2025 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.170.231

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skonaren i Västra Hamnen, org.nr. 769622-3044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skonaren i Västra Hamnen för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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 Brf Skonaren i Västra Hamnen 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.

Övriga upplysningar

Ordinarie föreningsstämma utsåg Camilla Bakklund från BoRevision till revisor. Revisionen har i stället utförts av undertecknad revisor från BoRevision, som dock inte med namn är utsedd av föreningsstämman.

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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 15:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 11:43

DOCUMENT ID:

HJG4N9oi0ke

ENVELOPE ID:

HkNmE5ssA1g-HJG4N9oi0ke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Skonaren.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KA MAN ALEXANDRA ONG	 Signed	17.04.2025 15:29	eID	Swedish BankID
alexandra.ong@borevision.se	Authenticated	17.04.2025 15:20	Low	IP: 85.228.170.231

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed