



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Skönadal i Lund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skönadal i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-1420 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Polhem 5, 6, 7, 8 & 9		0 år		1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 217
18	p-platser	0
Totalt 47 objekt		1 217

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 10 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Polhem GA:1	G:A		0 / 0	Vattenförsörjningsanläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emil Thorsson	Ordförande
Ola Beckman	Ledamot
Maja Bengtson	Ledamot
Maria Fridén	Ledamot
Erik Björling	Ledamot
Ulrika Lindmark	Suppleant
Johan Dandanell Litzén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Björling, Maria Fridén, Maja Bengtson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Björling och Emil Thorsson.

Revisorer har varit: Matilda Wadenbäck vald av föreningen.

Valberedning har varit: Vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2023-11-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Anslutning till husens vattenburna värmesystem till fjärrvärmenet. Även installation av kulvertar mellan husen
1997	Byte av husens tappvattenledningar
1999	Byte av termostater på husens värmeelement. Även intrimning av värmesystemet, samt ny cirkulationspump
2000	Separering av dag - och spillvatten-ledningar på Linnégatan 19 och på Studentgatan 38 (se ritningar).
2001	Husens yttertak försågs med nytt tätskikt (Derbigum med granulat) med 10 års garanti, som omfattar material,

	läggning samt även följdskador. Även nya tak-luckor, samt skorstenarna helbeslogs med plåt.
2001	Renovering av husens elsystem – nya el-ledningar, nya jordade eluttag och strömbrytare samt jordfelsbrytare i samtliga lägenheter.
2001	Fönsterbyte – treglas, på utsidan aluminiumbekladda träfönster av H -typ med genomgående post i båge (där så erfordrades), persienn i spår och fönsterbleck av aluminium.
2003	Dränerings - och fuktskyddsarbeten på husgrunderna på Linnégatan 13, 15 och 17 samt separering av dag- och spillvattenledningar. Stuprören försågs med rensgaller.
2003	Inköp och installation av tvättmaskin (W36 5H). Den nya tvättmaskinen ersätter Miele W 5406.
2004	En ny häck (vintergrön liguster) planteras längs Pedellgatan.
2004	Plattor har införskaffats och lagts på den nya avfallsplatsen.
2005	Montering av spaltventiler (BIOBE 30) i samtliga sov- och vardagsrumsfönster.
2005	Sotningsväsendet i Lund AB genomförde lagstadgad funktionskontroll av ventilationssystemen i föreningens hus.
2006	Ytterligare plattor lades vid avfallsplatsen efter anmodan från renhållningsverket.
2007	Inköp och installation av torktumlare av märket Bosch. 5 års plusgaranti. Den nya torktummlaren ersätter Elvita WT971.
2007	Samtliga av föreningens träd beskars under hösten. 6 träd togs bort.
2007	Renovering av husens avloppssystem genom infodring av befintliga rör och brunnar med Proline-metoden.
2008	Energideklaration som ska göras vart tionde år upprättades och anslogs i trapphusen. Energiförbrukningen är låg pga att flera lägenheter inte används regelbundet. Gäller i tio år.
2009	Fasadrenovering.
2010	Singel till gångarna.
2011	Ommålning av trapphus, entrédörrar, entrétak, källardörrar, räcken vid yttre källartrappor samt källarfönster inklusive nätbågar.
2011	Omfattande beskärning av häcken efter anmodan från kommunen.
2011	Ett träd avlägsnades.
2012	Omfattande beskärning av hängpil och beskärning av tysk lönn. En Magnolia planterades.
2012	Tilläggsisolering.
2013	Inga investeringar genomförda.
2014	Nya entrédörrar
2015	Dränering hus 17
2016	Ny torktumlare Electrolux T5190
2016	Upprustning värmesystem
2017	Omfattande kapning av stora buskar samt beskärning av samtliga fruktträd
2019	Totalrenovering av tvättstuga
2023	Ommålning galler källarfönster, entrédörrar och entrétak

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Lagning av yttre källartrappor, golv runtbrunnarna utanför källarentrédörrarna samtsockelytor.
Renovering av källarna: omputsning och kalkning av väggar, målning av golv, tak och dörrar.
Översyn elcentraler i källare
Omasfaltering av parkeringsplatserna, nya vitaparkeringslinjer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	345	155	181	133
Skuldsättning, kr/kvm	1 775	1 890	1 870	2 002
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 775	1 890	1 870	2 002
Räntekänslighet, %	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	311	271	263	262
Årsavgifter, kr/kvm	702	682	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	85	87	89
Totala intäkter, kr/kvm	786	803	749	733
Nettoomsättning, tkr	956	969	911	894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-63	-186	104	45
Soliditet, %	27	28	32	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader. Däremot har dirfttkostandern minskat under 2024.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen tagit ställning till att det finns ett behov för framtida avgiftshöjningar. För att undvika framtida förluster har föreningen per 2025-01-01 höjt avgifterna med 5% samt att följa budget. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen jobbar med en underhållsplan. Styrelsen jobbar dock aktivt med att hålla kostnaderna nere och tar ställning till att fokusera på att åtgärda de underhåll som krävs.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 350	0	0	21 350
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	30 000	0	29 470	59 470
S:a bundet eget kapital, kr	51 350	0	29 470	80 820
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 049 878	-185 778	-29 470	834 630
Årets resultat, kr	-185 778	185 778	-62 691	-62 691
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	864 100	0	-92 161	771 939
S:a eget kapital, kr	915 450	0	-62 691	852 759

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 470 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

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	864 100
Årets resultat, kr	-62 691
Reservation till underhållsfond, kr	-29 470
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	771 939

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	771 939

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	955 990	969 195
Övriga rörelseintäkter		0	7 956
Summa Rörelseintäkter		955 990	977 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-786 470	-928 455
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 018	-26 526
Personalkostnader		0	-3 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-99 256	-99 256
Summa Rörelsekostnader		-909 744	-1 057 523
Rörelseresultat		46 246	-80 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		661	464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 598	-105 871
Summa Finansiella poster		-108 937	-105 407
Resultat efter finansiella poster		-62 691	-185 778
Resultat före skatt		-62 691	-185 778
Årets resultat		-62 691	-185 778

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	3 117 544	3 208 416
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	33 531	41 915
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 151 075	3 250 331
Summa Anläggningstillgångar		3 151 075	3 250 331

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-180	2 266
Aktuell skattefordran		1 273	1 273
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	32 393	31 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	2 611	11 727
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		36 097	46 998

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	112 650	167 857
<i>Summa Kassa och bank</i>		112 650	167 857
Summa Omsättningstillgångar		148 747	214 855

Summa Tillgångar		3 299 822	3 465 186
-------------------------	--	------------------	------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 350	21 350
Reservfond	44 185	44 185
Fond för yttre underhåll	59 470	30 000
Summa Bundet eget kapital	125 005	95 535

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	834 630	1 049 878
Årets resultat	-62 691	-185 778
Summa Fritt eget kapital	771 939	864 100

Summa Eget kapital

896 944 959 635

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	2 160 000
Summa Långfristiga skulder		0	2 160 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 160 000	140 000
Leverantörsskulder		69 064	37 176
Skatteskulder		2 305	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	102 945	96 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	68 564	71 668
Summa Kortfristiga skulder		2 402 878	345 552

Summa Skulder

2 402 878 2 505 552

Summa Eget kapital och skulder

3 299 822 3 465 186

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	46 246	-80 371
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	99 256	99 256
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	99 256	99 256
Erhållen ränta	661	464
Erlagd ränta	-111 843	-104 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 320	-84 975
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 901	-32 572
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 572	5 058
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	50 473	-27 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84 793	-112 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-140 000	24 126
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 000	24 126
Årets kassaflöde	-55 207	-88 363
Likvida medel vid årets början	167 857	256 220
Likvida medel vid årets slut	112 650	167 857

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: 5-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 tillgodoavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	830 076	830 076
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	24 795	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	61 080	59 700
	Hyror informationsöverföring	8 265	33 060
	Övriga primära intäkter	33 034	46 539
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	957 250	969 375
	Hyresbortfall	-1 260	-180
	<i>Summa</i>	-1 260	-180
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	955 990	969 195

I årsavgifterna ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-136 844	-122 056
	Reparationer	-45 313	-5 661
	Planerat underhåll	0	-275 000
	El	-61 997	-49 570
	Uppvärmning	-255 588	-237 869
	Vatten	-61 502	-41 868
	Sophämtning	-44 258	-44 187
	Fastighetsförsäkring	-10 146	-8 546
	Kabel-TV och bredband	-57 386	-35 456
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-50 091	-46 646
	Förvaltningsavtalskostnader	-63 345	-61 596
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-786 470	-928 455

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-514	-1 299
	Administrationskostnader	-15 382	-14 598
	Extern revision	-2 500	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 622	-10 629
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-24 018	-26 526

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-90 872	-90 872
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 384	-8 384
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-99 256	-99 256
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 263 594	6 263 594
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 000	25 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 288 594	6 288 594
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 080 178	-2 989 306
	Årets avskrivningar	-90 872	-90 872
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 171 050	-3 080 178
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 117 544	3 208 416
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	25 600 000	25 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 693 000	3 693 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 693 000	3 693 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	128 270	128 270
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	128 270	128 270
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-86 355	-77 971
	Årets avskrivningar	-8 384	-8 384
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-94 739	-86 355
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 531	41 915

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar	32 393	31 732
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	32 393	31 732
--------------------------------	---------------	---------------

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	2 611	2 312
------------------------	-------	-------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 415
---	---	-------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 611	11 727
---	--------------	---------------

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	112 650	167 857
-------------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	112 650	167 857
-----------------------------	----------------	----------------

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,67%	2025-12-11	2 160 000	140 000
			2 160 000	140 000

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	2 160 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	2 160 000
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	140 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	560 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,67%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	11 940	10 620
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	91 005	86 088
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	102 945	96 708
-----------------------------	----------------	---------------

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	-5 801	-3 077
	Upplupna räntekostnader	4 624	6 869
	Övriga upplupna kostnader	69 741	67 876
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	68 564	71 668

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.

Revisionsberättelse 2024

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Skönadal (organisationsnummer 745000-1420)

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *Bostadsrättsföreningen Skönadal*.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur samfälligheten upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i samfällighetens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av samfällighetens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skönadal för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i samfälligheten för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med samfällighetens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsstämma beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2025-05-08

Matilda Wadenbäck,
av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodoavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.