

Årsredovisning 2024

Brf Skina

769639-7830



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skina

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 2021-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-12 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 Vindöгат 2	-	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa .

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 2 777 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kim Persson	Ordförande
Aron Klingberg	Styrelseledamot
Baltzar Weinhausen	Styrelseledamot
Stig Larsson	Styrelseledamot
Frida Roslund	Suppleant
Johan Arvidsson	Suppleant
Rena Champari	Suppleant

Valberedning

Jan Henrik Morgan Jönsson

My Engarås

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Andréa Åkesson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vindögats samfällighetsförening, med en andel på 32%.

Samfälligheten förvaltar fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering höjd med ca 5% och sänkta räntekostnader

Förändringar i avtal

Ändrat försäkringsförmedlare från willis tower till säkra försäkringar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 236 740	2 197 526	-	-
Resultat efter fin. poster	-793 686	-765 527	-	-
Soliditet (%)	73	72	73	-
Yttre fond	94 038	10 728	-	-
Taxeringsvärde	62 275 000	54 975 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	804	788	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	99,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 413	12 456	12 500	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 413	12 456	12 500	-
Sparande per kvm totalyta, kr	146	156	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	109	83	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	109	83	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,06	3,66	-	-
Räntekänslighet (%)	14,99	15,81	-	-

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 el (totalt 287 548 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Vi förväntas framöver ha ett positivt kassaflöde då vi fått ner räntekostnader med ca 220 000 kr per år under de kommande 3 åren, samt sänkt försäkringskostnaden med ungefär 18%. Framöver kommer styrelsen se över ifall det går att sänka kostnader ytterligare och anpassa avgiften för att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	96 650 000	-	-	96 650 000
Fond, yttre underhåll	10 728	-	83 310	94 038
Balanserat resultat	0	-765 527	-83 310	-848 837
Årets resultat	-765 527	765 527	-793 686	-793 686
Eget kapital	95 895 201	0	-793 686	95 101 515

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-848 837
Årets resultat	-793 686
Totalt	-1 642 523

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	83 310
Balanseras i ny räkning	-1 725 833
	-1 642 523

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	2 236 740	2 197 526
Övriga rörelseintäkter	3	125 128	2 374
Summa rörelseintäkter		2 361 868	2 199 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-467 481	-383 760
Övriga externa kostnader	8	-78 136	-80 398
Personalkostnader	9	-48 357	-57 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 198 620	-1 198 620
Summa rörelsekostnader		-1 792 594	-1 720 138
RÖRELSERESULTAT		569 274	479 762
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 082	24 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 402 041	-1 269 925
Summa finansiella poster		-1 362 959	-1 245 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-793 686	-765 527
ÅRETS RESULTAT		-793 686	-765 527

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	128 940 260	130 138 880
Summa materiella anläggningstillgångar		128 940 260	130 138 880
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 940 260	130 138 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 083	7 391
Övriga fordringar	12	3 012	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 799	136 792
Summa kortfristiga fordringar		81 894	144 183
Kassa och bank			
Kassa och bank		917 949	3 004 156
Summa kassa och bank		917 949	3 004 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		999 843	3 148 339
SUMMA TILLGÅNGAR		129 940 103	133 287 219

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 650 000	96 650 000
Fond för yttre underhåll		94 038	10 728
Summa bundet eget kapital		96 744 038	96 660 728
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-848 837	0
Årets resultat		-793 686	-765 527
Summa ansamlad förlust		-1 642 523	-765 527
SUMMA EGET KAPITAL		95 101 515	95 895 201
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	25 758 887	17 234 762
Summa långfristiga skulder		25 758 887	17 234 762
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 710 629	17 356 246
Leverantörsskulder		97 553	107 463
Övriga kortfristiga skulder		28 397	2 394 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	243 122	298 612
Summa kortfristiga skulder		9 079 701	20 157 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 940 103	133 287 219

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	569 274	479 762
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 198 620	1 198 620
	1 767 894	1 678 382
Erhållen ränta	39 082	24 636
Erlagd ränta	-1 405 376	-1 257 374
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	401 599	445 644
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	62 289	-136 416
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 428 603	-1 167 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 964 715	-858 282
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 947 598
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 947 598
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	10 728
Amortering av lån	-121 492	-121 492
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-121 492	-110 764
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 086 207	-2 916 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 004 156	5 920 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	917 949	3 004 156

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skina har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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 0,83 - 4 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 011 980	1 844 315
El	221 767	344 240
Övriga intäkter	2 993	8 971
Summa	2 236 740	2 197 526

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	4	7
Elprisstöd	0	2 366
Övriga intäkter	125 124	1
Summa	125 128	2 374

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	399	0
Besiktning och service	21 787	9 016
Summa	22 186	9 016

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 033	0
El	5 680	0
Summa	6 713	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	303 697	231 581
Återbetalning elstöd	0	2 358
Summa	303 697	233 939

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 311	38 821
Samfällighet	84 574	101 984
Summa	134 885	140 805

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	11 218	5 579
Revisionsarvoden	22 938	32 051
Ekonomisk förvaltning	43 980	42 768
Summa	78 136	80 398

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	36 800	43 232
Sociala avgifter	11 557	14 128
Summa	48 357	57 360

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 402 041	1 269 606
Övriga räntekostnader	0	319
Summa	1 402 041	1 269 925

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 337 500	10 969 573
Årets inköp	0	120 367 927
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 337 500	131 337 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 198 620	0
Årets avskrivning	-1 198 620	-1 198 620
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 397 240	-1 198 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 940 260	130 138 880
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 113 589</i>	<i>32 113 589</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 325 000	36 900 000
Taxeringsvärde mark	22 950 000	18 075 000
Summa	62 275 000	54 975 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 012	0
Summa	3 012	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 617	75 486
Försäkringspremier	45 656	50 311
Förvaltning	11 526	10 995
Summa	65 799	136 792

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-12-30	2,91 %	8 617 381	8 647 753
Stadshypotek	2026-12-30	3,83 %	8 617 381	8 647 753
Stadshypotek	2025-12-30	3,90 %	8 617 381	8 647 753
Stadshypotek	2027-12-30	2,78 %	8 617 373	8 647 749
Summa			34 469 516	34 591 008
Varav kortfristig del			8 710 629	17 356 246

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 851 416 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
EI	41 241	42 958
Utgiftsräntor	9 216	12 551
Förutbetalda avgifter/hyror	167 665	218 103
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	243 122	298 612

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	34 712 500	34 712 500

Underskrifter

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

Malmö

Aron Klingberg
Styrelseledamot

Baltzar Weinhagen
Styrelseledamot

Kim Persson
Ordförande

Stig Larsson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 07:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2025 15:29

DOCUMENT ID:

S1-TjBskxeg

ENVELOPE ID:

SkpiSj1exl-S1-TjBskxeg

DOCUMENT NAME:

Brf Skina, 769639-7830 - Årsredovisning 2024.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kim Anders Fredrik Persson kim.persson@kpb.nu	Signed Authenticated	30.04.2025 15:47 30.04.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.35.166
2. Baltzar Kristian Weinhagen b.weinhagen@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:08 30.04.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.200
3. STIG LARSSON stig.bm.larsson@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 10:19 02.05.2025 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.32.195
4. Erik Aron Stellan Klingberg aron.klingberg@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 07:43 08.05.2025 07:41	eID Low	Swedish BankID IP: 185.209.198.130
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	09.05.2025 07:46 09.05.2025 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* 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