

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Skriva

# Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Skriva, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 15 september 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 11 oktober 2016.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 oktober 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Gränby 24:1 Uppsala kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 56 bostadsrätter och en lokal.

Den totala boarean (BOA) är ca 3 378 kvm och lokalarean (LOA) är ca 74 kvm.

Föreningen har 29 garageplatser i gemensamhetsanläggning samt tre platser för bilpool som delas med grannföreningen.

#### Lägenhetsfördelning:

|             |               |
|-------------|---------------|
| 5 st        | 1 rum och kök |
| 37 st       | 2 rum och kök |
| 9 st        | 3 rum och kök |
| <u>5 st</u> | 4 rum och kök |
| 56 st       |               |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 5 februari 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende garage, nedfart, garageport, belysning och innergård. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Sweax AB.

#### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

|            |             |        |              |
|------------|-------------|--------|--------------|
| Verksamhet | Momspliktig | Yta m2 | Löptid t o m |
| Salong     | ja          | 74     | 2025-10-31   |

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

#### Styrelse

Styrelsen har från ordinarie stämma den 22 maj 2024 haft följande sammansättning:

|           |                       |            |
|-----------|-----------------------|------------|
| Ledamöter | Marie-Louise Atterhag | Ordförande |
|           | Jason Pavani          |            |
|           | Nathalie Rossi        |            |
|           | Emmah Blixt           |            |
|           | Babak Naghibi         |            |

|           |              |
|-----------|--------------|
| Suppleant | Mikael Öberg |
|-----------|--------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (tio) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Beatrice Thorén  
Ulrika Hagbom

#### Revisorer

|           |                |                                      |
|-----------|----------------|--------------------------------------|
| Ordinarie | Clas Niklasson | Auktoriserad revisor, Grant Thornton |
| Suppleant | Örjan Karlsson | Auktoriserad revisor, Grant Thornton |

#### Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen ska vara 1,25 prisbasbelopp, 71 625 kr, exklusive sociala avgifter fram till ordinarie stämma 2025. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 11 juni 2018.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från år ett och är fn. en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen hade en brand i uthyrningslokalen natten mot den 11 december 2024.

#### **Medlemsinformation**

| <i>Förändringar i medlemsantalet</i>                | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 75          | 79          |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 4           | 11          |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | <u>-6</u>   | <u>-15</u>  |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 73          | 75          |

Under året 4 (8) bostadsrätter överlåtits.

#### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023: 52 500 kr).

| <b>Flerårsöversikt</b>                                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                                    | 3 811       | 2 972       | 2 874       | 2 862       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                  | -2 124      | -1 334      | -843        | -686        |
| Resultat exkl avskrivningar, tkr                        | -154        | 585         | 1 076       | 1 233       |
| Soliditet, %                                            | 72,4        | 72,5        | 72,6        | 72,6        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 935         | 751         | 730         | 730         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 13 461      | 13 635      | 13 809      | 13 983      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 13 756      | 13 934      | 14 112      | 14 289      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -35         | 170         | 312         | 357         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 14,7        | 18,5        | 19,3        | 19,6        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 290         | 177         | 149         | 154         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 82,9        | 85,3        | 85,8        | 86,2        |

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.  
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Uppllysning om förlust**

Föreningens underskott beror till stor del på avskrivningarna på fastighetens byggnad samt kraftigt ökade räntekostnader som kostnadsförts i bokslutet 2024-12-31.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10% fr o m 1 januari 2025.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 129 375 000          | 652 893                     | -2 402 505             | -1 333 543        | 126 291 845        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | 295 000                     | -1 628 543             | 1 333 543         | 0                  |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -2 123 685        | -2 123 685         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>129 375 000</b>   | <b>947 893</b>              | <b>-4 031 048</b>      | <b>-2 123 685</b> | <b>124 168 160</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 031 048        |
| årets förlust    | -2 123 685        |
|                  | <b>-6 154 733</b> |

behandlas så att

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| reservering fond för yttre underhåll | 230 000           |
| i ny räkning överföres               | -6 384 733        |
|                                      | <b>-6 154 733</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not<br/>1</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |                  |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2                | 3 810 691                         | 2 972 471                         |
| Övriga rörelseintäkter                           |                  | 0                                 | 3 909                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |                  | <b>3 810 691</b>                  | <b>2 976 380</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |                  |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 3                | -1 845 459                        | -1 380 131                        |
| Administrationskostnader                         | 4                | -186 155                          | -185 944                          |
| Arvoden och ersättningar                         | 5                | -101 973                          | -71 357                           |
| Avskrivningar                                    | 6                | -1 970 110                        | -1 918 713                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |                  | <b>-4 103 697</b>                 | <b>-3 556 145</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |                  | <b>-293 006</b>                   | <b>-579 765</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                        |                  |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |                  | 7 315                             | 4 028                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |                  | -1 837 994                        | -757 806                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |                  | <b>-1 830 679</b>                 | <b>-753 778</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |                  | <b>-2 123 685</b>                 | <b>-1 333 543</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                            |                  | <b>-2 123 685</b>                 | <b>-1 333 543</b>                 |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                               | <b>1</b>   |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6          | 170 212 850        | 171 428 628        |
| Pågående arbeten                              | 7          | 0                  | 379 394            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>170 212 850</b> | <b>171 808 022</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>170 212 850</b> | <b>171 808 022</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 13 077             | 8 267              |
| Övriga fordringar                             | 8          | 96 147             | 98 613             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 192 209            | 96 088             |
| Avräkningskonto förvaltare                    |            | 1 054 169          | 2 144 437          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 355 602</b>   | <b>2 347 405</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 355 602</b>   | <b>2 347 405</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>171 568 452</b> | <b>174 155 427</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                              | <b>1</b>   |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 129 375 000        | 129 375 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 947 893            | 652 893            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>130 322 893</b> | <b>130 027 893</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -4 031 048         | -2 402 505         |
| Årets resultat                               |            | -2 123 685         | -1 333 543         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-6 154 733</b>  | <b>-3 736 048</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>124 168 160</b> | <b>126 291 845</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11     | 11 467 200         | 11 617 200         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>11 467 200</b>  | <b>11 617 200</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 35 001 600         | 35 451 600         |
| Depositionsavgifter                          |            | 22 000             | 22 000             |
| Leverantörsskulder                           |            | 214 439            | 127 496            |
| Skatteskulder                                |            | 70 080             | 70 080             |
| Övriga skulder                               | 12         | 2                  | 52 314             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 624 971            | 522 892            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>35 933 092</b>  | <b>36 246 382</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>171 568 452</b> | <b>174 155 427</b> |

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                |                 |                |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Resultat exklusive avskrivningar                               | -153 575        | 585 170        |
| Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto     | -91 200         | 39 220         |
| Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån | 129 447         | 322 973        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                | <b>-115 328</b> | <b>947 363</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -374 940        | -114 807        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-374 940</b> | <b>-114 807</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förändring av låneskulder                        | -600 000        | -600 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-600 000</b> | <b>-600 000</b> |

### Årets kassaflöde

**-1 090 268**                      **232 556**

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 2 144 437        | 1 911 881        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>1 054 169</b> | <b>2 144 437</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll, enligt stadgarna, görs i bokslutet.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 april 2020.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Stomme, grund        | 120 år |
| Stammar, värme       | 60 år  |
| El                   | 40 år  |
| Fasad inkl. fönster  | 50 år  |
| Yttertak             | 40 år  |
| Ventilation          | 25 år  |
| Transport (hiss)     | 25 år  |
| Inre underhåll       | 120 år |
| Styr och övervakning | 15 år  |
| Resterande byggnad   | 120 år |

## Not 2 Nettoomsättning

|                                  | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                      | 3 100 262        | 2 480 212        |
| Hyror lokaler                    | 108 848          | 102 188          |
| P-platser och garage             | 316 734          | 308 211          |
| Kabel-tv och bredband            | 58 014           | 58 014           |
| Debiterad fastighetsskatt        | 10 069           | 10 069           |
| Elavgifter                       | 200 704          | 0                |
| Avgift andrahandsupplåtelse      | 14 246           | 13 562           |
| Övriga intäkter och ersättningar | 1 814            | 216              |
|                                  | <b>3 810 691</b> | <b>2 972 472</b> |

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

## Not 3 Driftskostnader

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel              | 164 260          | 135 054          |
| Trädgårdsskötsel               | 2 205            | 0                |
| Städkostnader                  | 0                | 1 400            |
| Hyra av entrémattor            | 15 653           | 17 975           |
| Snöröjning/sandning            | 22 295           | 22 189           |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 23 495           | 16 296           |
| Serviceavtal                   | 20 669           | 0                |
| Hisservice/besiktning          | 126 578          | 59 183           |
| Portar                         | 0                | 9 957            |
| Besiktningsskostnader          | 76 619           | 3 056            |
| Gemensamhetsanläggning         | 44 787           | 82 322           |
| Reparationer                   | 118 698          | 121 736          |
| Hissreparationer               | 25 762           | 37 862           |
| Trädgård och utemiljö          | 3 052            | 34 971           |
| Planerat underhåll             | 31 908           | 0                |
| Fastighetsel                   | 462 511          | 166 860          |
| Uppvärmning                    | 288 103          | 284 742          |
| Vatten och avlopp              | 202 377          | 159 433          |
| Avfallshantering               | 74 309           | 100 365          |
| Försäkringskostnader           | 74 672           | 62 855           |
| Kabel-tv och bredband          | 63 514           | 62 496           |
| Övriga kostnader               | 3 992            | 1 379            |
|                                | <b>1 845 459</b> | <b>1 380 131</b> |

#### Not 4 Administrationskostnader

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 35 040         | 35 040         |
| Bredband, föreningens egna    | 10 179         | 9 870          |
| Datorkommunikation            | 403            | 0              |
| Hemsida                       | 6 005          | 3 608          |
| Porto                         | 6 387          | 0              |
| Kundförluster                 | 2 419          | 0              |
| Föreningsgemensamma kostnader | 2 568          | 3 461          |
| Revisionsarvode               | 0              | 28 370         |
| Ekonomisk förvaltning         | 100 391        | 85 501         |
| Underhållsplan                | 0              | 12 092         |
| Övriga poster                 | 22 763         | 8 002          |
|                               | <b>186 155</b> | <b>185 944</b> |

#### Not 5 Arvoden och ersättningar

|                  | 2024           | 2023          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 77 594         | 54 300        |
| Sociala avgifter | 24 379         | 17 057        |
|                  | <b>101 973</b> | <b>71 357</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                         | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad                     | 150 805 353        | 150 805 353        |
| Omklassificeringar                                      | 754 332            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b> | <b>151 559 685</b> | <b>150 805 353</b> |
| Ingående avskrivningar                                  | -7 195 174         | -5 276 461         |
| Årets avskrivningar                                     | -1 970 110         | -1 918 713         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>              | <b>-9 165 284</b>  | <b>-7 195 174</b>  |
| Ingående bokfört värde mark                             | 27 818 449         | 27 818 449         |
| <b>Utgående bokfört värde mark</b>                      | <b>27 818 449</b>  | <b>27 818 449</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                         | <b>170 212 850</b> | <b>171 428 628</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                               | 84 335 000         | 84 335 000         |
| Taxeringsvärden mark                                    | 19 569 000         | 19 569 000         |
|                                                         | <b>103 904 000</b> | <b>103 904 000</b> |
| Taxeringsvärden uppdelat på bostäder                    | 100 400 000        | 100 400 000        |
| Taxeringsvärden uppdelat på lokaler                     | 3 504 000          | 3 504 000          |
|                                                         | <b>103 904 000</b> | <b>103 904 000</b> |

### Not 7 Pågående arbeten

|       | 2024-12-31 | 2023-12-31     |
|-------|------------|----------------|
| Inköp | 0          | 379 394        |
|       | <b>0</b>   | <b>379 394</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto       | 61 997        | 98 613        |
| Momsfordran       | 33 996        | 0             |
| Övriga fordringar | 154           | 0             |
|                   | <b>96 147</b> | <b>98 613</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring  | 69 273         | 74 672        |
| Brandskyddstjänster   | 0              | 5 537         |
| Ekonomisk förvaltning | 22 864         | 0             |
| Kabel-tv och bredband | 22 295         | 15 878        |
| Serviceavtal hiss     | 61 345         | 0             |
| Mättjänst             | 16 432         | 0             |
|                       | <b>192 209</b> | <b>96 087</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare             | Räntesats<br>% | Datum för<br>villkorsändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek           | 4,33           | 2025-03-01                   | 11 617 200               | 11 767 200               |
| Stadshypotek           | 4,33           | 2025-03-01                   | 11 617 200               | 11 767 200               |
| Stadshypotek           | 4,46           | 2026-03-01                   | 11 617 200               | 11 767 200               |
| Stadshypotek           | 4,33           | 2025-03-01                   | 11 617 200               | 11 767 200               |
|                        |                |                              | <b>46 468 800</b>        | <b>47 068 800</b>        |
| Kortfristig del av lån |                |                              | -35 001 600              | -35 451 600              |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 34 851 600 kr.

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 600 000 kr varav 450 000 kr ingår i lån som förfaller.

### Not 11 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 49 319 000        | 49 319 000        |
|                        | <b>49 319 000</b> | <b>49 319 000</b> |

**Not 12 Övriga skulder**

|                  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Moms             | 0                 | 31 402            |
| Personalskatt    | 0                 | 9 840             |
| Sociala avgifter | 2                 | 10 305            |
| Övriga skulder   | 0                 | 767               |
|                  | <b>2</b>          | <b>52 314</b>     |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 172 173           | 69 034            |
| Styrelsearvoden                 | 41 780            | 0                 |
| Sociala avgifter                | 13 127            | 0                 |
| Revision                        | 19 700            | 19 700            |
| Fastighetsel                    | 113 291           | 56 340            |
| Fjärrvärme                      | 34 934            | 38 167            |
| Avfallskostnader                | 0                 | 4 093             |
| Vatten och avlopp               | 0                 | 15 782            |
| Snöröjning                      | 0                 | 22 189            |
| Besiktningsskostnader           | 3 185             | 0                 |
| Radonmätning                    | 36 717            | 0                 |
| Fastighetsskötsel               | 0                 | 6 809             |
| Övriga upplupna kostnader       | 0                 | 5 238             |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 190 064           | 285 540           |
|                                 | <b>624 971</b>    | <b>522 892</b>    |

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har tillsammans med hyresgästen kommit överens om att häva avtalet under kommande verksamhetsår. Pga branden beräknas föreningen få en lägre hyresintäkt under 2025.

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signering

Marie-Louise Atterhag  
Ordförande

Jason Pavani

Nathalie Rossi

Babak Naghibi

Emmah Blixt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Skriva.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-18 09:08:05

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                                                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  BABAK NAGHIBI (19980118XXXX) Styrelsemedlem                             | 2025-03-11 12:41:19 |
|  Charlie Nathalie Bengtsdotter Boogh Rossi (20030206XXXX) Styrelsemedlem | 2025-03-14 13:10:20 |
|  CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor                                   | 2025-03-18 09:08:05 |
|  Jason Macor Pavani (19800821XXXX) Styrelsemedlem                        | 2025-03-18 05:31:17 |
|  EMMAH MICHAELA BLIXT (19850510XXXX) Styrelsemedlem                      | 2025-03-11 09:37:43 |
|  MARIE-LOUISE ATTERHAG (19720820XXXX) Styrelsemedlem                     | 2025-03-11 11:16:46 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Skriva.pdf (1246153 byte)

88297D2F816C8AC379D7CD9B3E27E7440221ECEBF526216D95A72CBBA5B033DF9AC6F72B353416C7B61D  
C0B2AC3EF5369B4841D479A028BF743DEFBE9F7549FB

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skriva

Org.nr. 769633 - 0112

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skriva för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skrivas 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.

### Styrelsen ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och

om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Bostadsrättsföreningen Skriva för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Skriva enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

**Filnamn: Revisionsberättelse.pdf**

Kvittensen skapad: 2025-03-18 09:09:06

Dokumentet är undertecknat av:



CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2025-03-18 09:09:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (160712 byte)

8B337F0B8A45962AF90E4C871E95F9DD38073E56382089D545188DFC804669091876CF4FA1D106DE68CC  
A0D5C862E330E5C826D6A93216427F506F07202816A3

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera**support