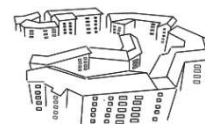




Brf Skogalundsklippan i Nacka

Org.nr. 716 418 - 0668

ÅRSREDOVISNING 2024



BRF Skogalundsklippan
i Nacka

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skogalundsklippan i Nacka (org. nr 716418 - 0668) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 173:3 i Nacka. Fastigheten bebyggdes år 1984 - 1985. Föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget IF. I försäkringen ingår momenten kollektivt bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastighetsbesiktning har utförts 2024-05-08.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-05-07. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar varav 3 via fullmakt.

Ett informationsmöte för medlemmarna genomfördes 2024-11-21, där medlemmarna informerades om föreningens nuvarande och framtida ekonomiska läge och att styrelsen beslutat att höja lägenhetsavgifterna med 5% från 2025-01-01.

Föreningen hade vid årets slut 263 medlemmar.

Styrelse

Sören Lövkvist	ordförande, ansvarig för hemsida
Peter Andersson	vice ordförande, kassör, ansvarig för ekonomiförvaltning, bredband, IT och hemsida
Bengt Björkman	sekreterare, ansvarig för arkiv, information, överlåtelse, nycklar, bokningssystem, parkering, hissar och uthyrning förråd
Reine Johansson	ledamot, ansvarig för parkering, nycklar, boulebana, odlingslådor, utemiljö och brandskydd
Päivi Nurminen	ledamot, ansvarig för gästlägenhet, bastu, tvättstugor, trapphus, städning, cykelrum och bokningssystem

Suppleanter

Tanja Spasic	suppleant, ansvarig för utemiljö och lekplats
Sture Billroth	suppleant, ansvarig för drift, värme, vatten, ventilation, brandskydd och skyddsrum
Emma Olsson	suppleant, ansvarig för gästlägenhet, bastu, tvättstugor, städning

I tur att avgå vid föreningsstämman 2025 är Peter Andersson, Bengt Björkman och Päivi Nurminen.

Sören Lökvist och Reine Johansson har ett år kvar på sitt mandat.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 205 medlemslägenheter har under året 13 överlåtits.

Att jämföra med 8 överlåtelser 2023 och 9 överlåtelser 2022.

På föreningens fastigheter finns för uthyrning till medlemmar 96 parkeringsplatser (varav 10 platser för elbilsladdning), 72 garageplatser samt 2 MC garageplatser.

Föreningen äger en föreningslokal, en bastuanläggning och en gästlägenhet.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter Sören Lökvist, Bengt Björkman, Reine Johansson, Peter Andersson, Päivi Nurminen, två i förening. För utkvittering av försändelser till föreningen tecknar ovanstående styrelsemedlemmar föreningen var för sig.

Revisor

Av föreningsstämman vald revisor är Joakim Häll anställd av Kungsbron Borevision AB (f.d. Bo Revision i Stockholm AB).

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman i maj 2024 varit Ebbe Lindström, Peter Wiström och Daniella Andersson som också är sammankallande.

Förvaltning

Den administrativa, ekonomiska och delar av den tekniska förvaltningen har under året utförts av HSB Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Avgifter och hyror

Under 2024 har ingen förändring av avgifterna för lägenheterna genomförts.

Föreningen har inte genomfört någon avgiftsförändring gällande lägenheterna sedan 2005.

Ombyggnad och underhåll

Företaget Movex AB har under första halvåret 2024 installerat 658 solceller på våra tak för att komplettera föreningens elförsörjning. Till det kommer installation av 11 hybridväxelriktare. Även nya snörasskydd har monterats på taken där det varit behov av det.

Under första året har solcellerna producerat cirka 219 000 KWh el vilket till största delen används av föreningen. Överskottet har sålts till Boo Energi AB.

I samband med solcellsarbetet och under hösten har det gjorts förbättringar av säkerheten för takarbete bland annat genom montering av takstegar och montering av s.k. säkerhetsvajer på taken.

Visst underhåll har utförts vid lekplatsen tillsammans med Skandia Fastigheter AB. Bland annat har området runt rutschkanan fått stötdämpande material monterat. Notera även att föreningens vattenkostnader ökat men det beror på att Skandias del numera ingår. Samtidigt redovisar föreningen en intäkt för vatten från Skandia på intäktssidan.

Under sommaren har underhållsmålning av utsidan på föreningens lägenhetsfönster startat i portarna 14 och 18. Arbetet har utförts av LA Måleri AB.

Vågen Trädgård AB har ansvarat för vår utemiljö under sommaren samt för vinterunderhållet vad gäller snöröjning och sandning. Styrelsen är mycket nöjd med hur detta arbete har utförts.

Miljöåtgärder

Förbättringar av utemiljön har genomförts med bland annat förbättringar av blomsterängar och planteringar.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2025

Budgeten för 2025 visar på ett resultat efter finansiella poster på 0,6 Mkr.

Fastighetskostnaderna, exklusive avskrivningar, beräknas uppgå till 9,6 Mkr medan räntekostnaderna beräknas uppgå till 1,7 Mkr.

Höjning av lägenhetsavgifterna med 5% kommer att ske från 2025-01-01.

Hyran för gästlägenheten kommer att höjas till 400 kr/dygn från 2025-02-01.

Styrelsen kommer att vara försiktig med utgifter under året för att försöka undvika ytterligare höjning av lägenhetsavgifterna.

Framtida underhåll

Föreningens underhållsplan för de kommande 50 åren visar att en avsättning på ca 1,2 Mkr årligen behövs för att täcka föreningens behov av planerat underhåll.

Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Av planerade underhållsåtgärder framöver kommer ombyggnad/renovering av hissen i Skogalundsklippan 21 att genomföras när ekonomin tillåter det (eller om det uppstår behov).

Byte av dörrar från trapphus ut till loftgång återstår att genomföra under kommande år. Kommer att genomföras då föreningens ekonomi tillåter det.

Några kompletteringar återstår i arbetet med att förbättra och åtgärda problem med dåliga hängrännor och balkongtak. Detta kommer att ske under 2025.

Ommålning på utsidan av fönster kommer att fortsätta i ytterligare huskroppar under de kommande åren.

Med hjälp av den tidigare framtagna trädvårdsplanen kommer befintliga träd att underhållas så att de utvecklas väl framöver. Nya träd kommer att planteras där gamla måste tas bort. Utemiljö såsom planteringar ska också kompletteras och underhållas på ett bra sätt.

Ytterligare förbättringar/underhåll på lekplats kommer att ske i samarbete med Skandia Fastigheter AB.

Ekonomi

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för drift. Kostnaden för förbrukning av vatten har ökat kraftigt p.g.a. prishöjning från Nacka Vatten och Avfall. Dessutom har kostnaden för det planerade underhållet ökat utöver planerat, då föreningen beslutade att genomföra säkerhetshöjande åtgärder på våra tak (stegar och säkerhetslinor) i samband och efter monteringen av solceller på taken.

För att förbättra resultatet 2025 och vända det till plus, beslutade styrelsen i samband med fastställande av budget för 2025 att höja lägenhetsavgiften från och med 2025-01-01 med 5% vilket bedöms medföra ett positivt resultat 2025.

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå finns det ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan. För tydlighet och transparens visar vi förenings nyckeltal de senaste fem åren.

Nyckeltal, ekonomi Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	156	161	255	308	322
Skuldsättning, kr/kvm	3 994	4 028	3 836	3 924	4 084
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 013	4 047	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	359	318	229	199	182
Årsavgifter, kr/kvm	861	794	794	794	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	964	901	893	891
Nettoomsättning i tkr	14 943	13 806	13 240	13 134	13 102
Resultat efter finansiella poster i tkr	- 457	46	1 026	2 084	2 099

Soliditet %	36	37	37	37	34
-------------	----	----	----	----	----

Förklaring av nyckeltal som används i denna årsredovisning

Se förklaringar under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre kostnader för drift och högre räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 118 502 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 156 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	8 769 966	0	0	8 769 966
Kapitaltillskott/extra insats, kr	5 000 057	0	0	5 000 057
Upplåtelseavgifter, kr	6 041 022	0	0	6 041 022
Underhållsfond, kr	3 498 384	0	968 195	4 466 579
Summa bundet eget kapital, kr	23 309 429	0	968 195	24 277 624

Fritt eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	12 142 315	56 102	-968 195	11 230 222
Årets resultat, kr	56 102	-56 102	-456 948	-456 948
Summa ansamlad vinst/förlust, kr	12 198 417	0	-1 425 413	10 773 274
Summa eget kapital, kr	35 507 846	0	-456 948	35 050 898

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 978 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 009 805 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	12 198 417
Årets resultat, kr	-456 948
Reservation till underhållsfond, kr	-1 978 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 009 805
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 773 274

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	10 773 274

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	14 943 443	13 806 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 576	364 595
Summa Rörelseintäkter		14 995 019	14 170 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 180 346	-10 104 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 158	-349 875
Personalkostnader	Not 6	-305 272	-267 691
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 733 346	-1 594 182
Summa Rörelsekostnader		-13 464 122	-12 316 295
Rörelseresultat		1 530 897	1 854 331
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 863	9 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 999 708	-1 807 800
Summa Finansiella poster		-1 987 845	-1 798 229
Resultat efter finansiella poster		-456 948	56 102
Resultat före skatt		-456 948	56 102
Årets resultat		-456 948	56 102



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	93 964 929	91 433 442
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	171 388
Summa Materiella anläggningstillgångar		93 964 929	91 604 830
Summa Anläggningstillgångar		93 964 929	91 604 830

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 11	85 752	120 596
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 711 176	3 062 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	356 329	246 119
Summa Kortfristiga fordringar		2 153 257	3 429 311
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 428	26 886
Summa Kassa och bank		10 428	26 886
Summa Omsättningstillgångar		2 163 685	5 456 198
Summa Tillgångar		96 128 614	97 061 028

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 811 045	19 811 045
Fond för yttre underhåll	4 466 579	3 498 384
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	24 277 624	23 309 429

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 230 222	12 142 315
Årets resultat	-456 948	56 102
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	10 773 274	12 198 417

Summa Eget kapital

35 050 897

35 507 845

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	15 800 000
Summa Långfristiga skulder	0	15 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	58 677 431	43 377 432
Leverantörsskulder	Not 17	578 090	499 559
Skatteskulder	Not 18	49 481	49 807
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	4 007	44 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 768 708	1 781 525
Summa Kortfristiga skulder		61 077 717	45 753 182

Summa Skulder

61 077 717

61 553 182

Summa Eget kapital och skulder

96 128 614

97 061 028

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 530 897	1 854 331
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 733 346	1 594 182
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 733 346	1 594 182
Erhållen ränta	17 363	4 070
Erlagd ränta	-2 053 493	-1 721 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 228 113	1 730 896
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-187 932	98 542
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	78 321	-682 808
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-109 611	-584 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 118 502	1 146 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 093 445	-1 953 829
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 093 445	-1 953 829
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 001	2 750 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 001	2 750 000
Årets kassaflöde	-3 474 944	1 942 801
Likvida medel vid årets början	5 052 085	3 109 284
Likvida medel vid årets slut	1 577 140	5 052 085



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
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. Nytt nyckeltal från 2023, saknar värde 2020-2022.

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). Från och med 2023 räknas individuell debitering av el med i total energikostnad.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till förening per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från 2023, saknar värde 2020-2022.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 609 724	11 609 883
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	630 695	713 877
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	341 940	341 801
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 147 279	887 071
	Vidarefakturerings Skandia vatten mm	938 726	0
	Hyror övrigt	34 400	27 650
	Övriga primära intäkter	269 785	270 814
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 972 549	13 851 096
	Avgiftsbortfall	-46	-43 865
	Hysesbortfall	-29 060	-1 200
	<i>Summa</i>	-29 106	-45 065
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 943 443	13 806 031

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	139 657
-------------------------	---	---------

Övriga sekundära intäkter	51 576	224 938
---------------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	51 576	364 595
-------------------------------------	---------------	----------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokavård och samfälligheter	-1 560 046	-1 357 552
--	------------	------------

Snö och halk-bekämpning	-341 862	-331 733
-------------------------	----------	----------

Reparationer	-881 167	-885 925
--------------	----------	----------

Planerat underhåll	-1 009 805	-719 923
--------------------	------------	----------

Försäkringsskador	-112 903	-230 495
-------------------	----------	----------

EI	-1 023 706	-1 409 710
----	------------	------------

Uppvärmning	-2 052 803	-1 984 244
-------------	------------	------------

Vattenkostnaden inklusive Skandias del	-2 203 865	-1 282 871
--	------------	------------

Sophämtning	-281 883	-295 055
-------------	----------	----------

Fastighetsförsäkring	-329 723	-229 984
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-464 287	-493 136
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-396 850	-398 765
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-510 282	-482 218
-----------------------------	----------	----------

Övriga driftkostnader	-11 165	-2 936
-----------------------	---------	--------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 180 346	-10 104 547
------------------------------	--------------------	--------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	-1 660
-----------------------------	---	--------

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-60 991	-54 743
---------------------------------------	---------	---------

Administrationskostnader	-103 837	-106 217
--------------------------	----------	----------

Extern revision	-28 750	-25 000
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	0	-81 968
------------------	---	---------

Medlemsavgifter	-10 390	-10 390
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-2 203	-689
---------------------	--------	------

Övriga förvaltningskostnader	-38 986	-69 207
------------------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-245 158	-349 875
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-251 000	-221 000
	Sociala avgifter	-46 413	-39 532
	Övriga personalkostnader	-7 859	-7 159
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-305 272	-267 691
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	700	717
	Ränteintäkter placeringar	9 833	7 594
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 330	1 259
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 863	9 570
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 998 927	-1 806 211
	Övriga räntekostnader	-781	-1 588
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 999 708	-1 807 800



Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 173 064	113 569 632
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 214 000	6 214 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 700	17 700
	Årets investeringar	4 264 833	2 603 432
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	126 669 597	122 404 764
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 971 322	-29 377 140
	Årets avskrivningar	-1 733 346	-1 594 182
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 704 668	-30 971 322
	<i>Utgående redovisat värde</i>	93 964 929	91 433 442
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 986 000	2 986 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	168 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 316 000	4 316 000
	<i>Summa</i>	373 302 000	373 302 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	98 095 000	98 095 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	98 095 000	98 095 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	171 388	820 991
	Årets investeringar	4 093 445	0
	Omklassificering till byggnad	-4 264 833	-649 603
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	171 388
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	85 752	120 596
	<i>Summa Kundfordringar</i>	85 752	120 596
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 566 712	3 025 198
	2024 Skattekonto 72 099 kr & Momsfordran 72 365 kr, 2023 bara skattekonto	144 464	37 398
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 711 176	3 062 596

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	0	5 500		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	356 329	240 619		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	356 329	246 119		
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	0	2 000 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	2 000 000		
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Swedbank	10 428	26 886		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	10 428	26 886		
Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	0,86%	2025-08-25	15 800 000	0
	Swedbank	3,11%	2025-03-28	18 416 932	500 000
	Swedbank	3,08%	2025-02-28	12 223 666	0
	Swedbank	3,13%	2025-02-28	12 236 833	0
				58 677 431	500 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			58 677 431	
	Kortfristig del			58 677 431	
Not 17	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Leverantörsskulder</i>				
	Leverantörsskulder	578 090	499 559		
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	578 090	499 559		
Not 18	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	49 481	49 807		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	49 481	49 807		



Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	-10 115	33 033
	Övriga kortfristiga skulder	14 122	11 826
	Summa Övriga skulder	4 007	44 859

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 167 602	1 096 024
	Upplupna räntekostnader	84 573	138 358
	Övriga upplupna kostnader	516 533	547 143
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 768 708	1 781 525

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

Till föreningsstämman i Brf Skogalundsklippan i Nacka, org.nr. 716418-0668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogalundsklippan i Nacka för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogalundsklippan i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Skogalundsklippan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SÖREN LÖVKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:46:56



ROLF REINE ÅKE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:57:11



BENGT BJÖRKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:05:17



PETER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:39:57



PÄIVI NURMINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:48:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 21:33:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Skogalundsklippan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 21:33:28



HSB – där möjligheterna bor