

# Brf Skötbåten nr 3

Årsredovisning 2024

# Brf Skötbåten nr 3

Org.nr: 716417-5007

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 8    |
| Balansräkning          | 9    |
| Kassaflödesanalys      | 11   |
| Noter                  | 12   |
| Underskrifter          | 16   |

Styrelsen för Brf Skötbåten nr 3, organisationsnummer 716417-5007, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus Skötbåten nr 3, Barkassvägen 1 och 3, Lidingö, upplåta bostadsrättslägenheter.

Föreningens säte är i Lidingö

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981.

Ekonomisk plan registrerades år 1981.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1981, reviderades senast 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1981.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Länsförsäkringar

Tilläggsförsäkring för styrelsen

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

På stämman deltog 23 medlemmar.

### Styrelse

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Ordförande | Jan-Erik Bengtsson      |
| Ledamot    | Marie-Louise Dyrssen    |
| Ledamot    | Daniel Lundén Johansson |
| Suppleant  | Cecilia Steiner         |
| Suppleant  | Hans Askeroth           |
| Suppleant  | John Erik Johansson     |

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två av ledamöterna i förening

### Revisor

|         |                    |
|---------|--------------------|
| Revisor | Anders von Scheele |
|         | Rävisor AB         |

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna-Lena Strid  
sammankallande, och Jan Johansson

---

## Information om fastigheten

Punkthusbebyggelse, 2 st huskroppar

Fastighetsbeteckning: Skötbåten nr 3

Föreningens adresser:

Barkassvägen 1 och Barkassvägen 3, 18135 Lidingö

Nybyggnadsår: 1957

Ombyggnadsår: 2021

Värdeår: 1983

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|              | Antal     | Total yta m² |
|--------------|-----------|--------------|
| 1 rok        |           |              |
| 2 rok        | 10        | 596          |
| 3 rok        | 9         | 699          |
| 4 rok        | 3         | 246          |
| 5 rok        | 3         | 366          |
| <b>Summa</b> | <b>25</b> | <b>1 907</b> |

**Totalt antal bostadslägenheter:** 25

## Garage

| Antal platser |
|---------------|
| 7             |

## Förvaltning

| Avtal                 | Leverantör  |
|-----------------------|-------------|
| Ekonomisk förvaltning | Delagott AB |

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-03-06

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| År   | Åtgärd                                   |
|------|------------------------------------------|
| 2000 | Fasadupprustning                         |
| 2002 | Utv målning och rep av fönsterkarmar     |
| 2005 | Utbyte av fläktar                        |
| 2005 | Stamspolning                             |
| 2006 | Lagning av stuprännor                    |
| 2006 | Målning garagedörrar                     |
| 2007 | Fortsatt radonsanering                   |
| 2007 | Injustering och rensning av ventilation  |
| 2007 | Ändrat ytterbelysningen                  |
| 2007 | Byte av soprumsdörr BVI                  |
| 2008 | Utökning med två förråd                  |
| 2008 | Ny tvättmaskin                           |
| 2008 | Renovering av trappbelysning             |
| 2008 | Utbyte av halva yttertaket BVI           |
| 2008 | Grovsopstaket lagat                      |
| 2009 | Kontroll av balkonger                    |
| 2008 | Ny taklucka                              |
| 2009 | Energideklaration                        |
| 2009 | OVK                                      |
| 2009 | Reparation av fjärrvärmerum              |
| 2009 | Besiktning och åtgärder skyddsrum        |
| 2010 | Genomgång av värmesystem                 |
| 2010 | Förberedelsearbeten för sopbehållare     |
| 2011 | Färdigställande av sopbehållare          |
| 2011 | Nya rör för vatten o värme mellan husen  |
| 2011 | Målning av garagedörrar                  |
| 2011 | Målning av trapphus, tvättstuga mm       |
| 2011 | Elarbeten i trapphus o elcentral         |
| 2011 | Underhåll av trappräcken                 |
| 2012 | Stamspolning                             |
| 2014 | Renovering av 6 balkonger                |
| 2014 | Anpassning inför stambyte i 2 lägenheter |
| 2014 | Förbättring av fönster och balkongdörrar |
| 2015 | OVK                                      |
| 2015 | Asbestsanering                           |
| 2015 | Balkongrenovering                        |
| 2016 | Målning i trapphus                       |
| 2016 | Förbättrad trappbelysning                |
| 2016 | Stamspolning                             |
| 2016 | Nya entreportar                          |
| 2016 | Ny torktumlare                           |
| 2017 | Fiberinstallation                        |
| 2017 | Kodlåsinstallation                       |
| 2017 | Nya garageportar                         |
| 2018 | Taksäkerhetsarbeten                      |
| 2018 | Målningsarbeten på tak                   |
| 2018 | Anpassning inför stambyte i en lägenhet  |

|      |                                         |
|------|-----------------------------------------|
| 2019 | Manuell öppning av brandlucka BV3       |
| 2019 | Energideklaration                       |
| 2019 | Anpassning inför stambyte i en lägenhet |
| 2019 | Ny tvättmaskin                          |
| 2021 | Utbyte av fjärrvärmecentral             |
| 2021 | Lokalomvandling till två lägenheter     |
| 2021 | Stambyte                                |
| 2021 | OVK                                     |
| 2022 | Ny dränering av husen                   |
| 2022 | Rengöring av ventilationssystemet       |
| 2022 | Balansering av värmesystemet            |
| 2022 | Tilläggsisolering av vindarna           |
| 2023 | Brandskyddskontroll och sotning         |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Garagehyran har höjts med 20 kronor till 1150 kronor från 2025-01-01, enligt index.
- Bredbandsavgiften har höjts med 15 kronor till 200 kronor, från 2025-01-01, detta pga ökat pris från Telenor.
- För 2025 har försäkring tecknats enligt Bostadsrätternas framtagna avtal (Folksam via Söderberg och Partners)

Inga större underhållsinsatser under året.

## Medlemsinformation

32 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelser skett.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 32

**25** bostadsrätter

**32** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

|                                                                  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                                             | 1 686 | 1 398 | 1 224 | 1 226 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                           | - 75  | - 527 | - 566 | - 94  |
| Soliditet <sup>1</sup> , %                                       | 61    | 60    | 53    | 47    |
| Räntekänslighet, %                                               | 8     | 10    | 14    | 8     |
| <b>Föreningen, kr</b>                                            |       |       |       |       |
| Skuld/kvm totalyta                                               | 6 631 | 6 788 | 8 138 | 8 197 |
| Energikostnad/kvm totalyta                                       | 254   | 228   | 214   | 214   |
| Sparande/kvm totalyta                                            | 171   | -38   | 100   | 69    |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter               | 87    | 86    | 84    | 85    |
| <b>Bostadsrätten, kr</b>                                         |       |       |       |       |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta                                    | 803   | 664   | 581   | 544   |
| Skuld/kvm bostadsrättsyta                                        | 6 631 | 6 788 | 8 138 | 8 197 |
| <sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning |       |       |       |       |

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 300 000 kronor.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

## Förändringar i eget kapital

|                                         | Insatser         | Upplåt-<br>elseavgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Uppskriv-<br>ningsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång              | 2 458 079        | 5 611 516               | 0                           | 14 255 845             | - 1 798 521            | - 527 402         | 19 999 517        |
| Resultatdisposition<br>enligt stämman:  |                  |                         |                             |                        |                        |                   |                   |
| Reservering fond för<br>yttre underhåll |                  |                         | 146 400                     |                        | -146 400               |                   | 0                 |
| Balanseras i ny räkning                 |                  |                         |                             |                        | - 527 402              | 527 402           | 0                 |
| Årets resultat                          |                  |                         |                             |                        |                        | - 75 475          | - 75 475          |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>      | <b>2 458 079</b> | <b>5 611 516</b>        | <b>146 400</b>              | <b>14 255 845</b>      | <b>- 2 472 323</b>     | <b>- 75 475</b>   | <b>19 924 042</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | - 2 472 323        |
| Årets resultat      | - 75 475           |
| <b>Totalt</b>       | <b>- 2 547 798</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 146 400            |
| Balanseras i ny räkning              | - 2 694 198        |
| <b>Totalt</b>                        | <b>- 2 547 798</b> |

# Resultaträkning

1 januari – 31 december

|                                                  | Not | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |     |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 1 685 573         | 1 398 222         |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 67 829            | 77 302            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 753 402</b>  | <b>1 475 524</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |     |                   |                   |
| Operativ drift och underhåll                     | 4   | -763 565          | -787 137          |
| Administration och förvaltning                   | 5   | -91 301           | -179 601          |
| Personalkostnader                                | 6   | -36 244           | -60 954           |
| Avskrivningar                                    |     | -394 015          | -394 015          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-1 285 125</b> | <b>-1 421 707</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |     | <b>468 277</b>    | <b>53 817</b>     |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 4                 | 24                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -543 756          | -581 243          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-543 752</b>   | <b>-581 219</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |     | <b>-75 475</b>    | <b>-527 402</b>   |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                       |     | <b>-75 475</b>    | <b>-527 402</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |     | <b>-75 475</b>    | <b>-527 402</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7   | 32 201 814        | 32 563 468        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8   | 406 198           | 438 559           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>32 608 012</b> | <b>33 002 027</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>32 608 012</b> | <b>33 002 027</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |     | 3 341             | 11                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 44 344            | 70 520            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>47 685</b>     | <b>70 531</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 235 820           | 194 855           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>235 820</b>    | <b>194 855</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>283 505</b>    | <b>265 386</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>32 891 517</b> | <b>33 267 413</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 2 458 079         | 2 458 079         |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 5 611 516         | 5 611 516         |
| Uppskrivningsfond                            |     | 14 255 845        | 14 255 845        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 146 400           | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>22 471 840</b> | <b>22 325 440</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -2 472 323        | -1 798 521        |
| Årets resultat                               |     | -75 475           | -527 402          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 547 798</b> | <b>-2 325 923</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>19 924 042</b> | <b>19 999 517</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 3 900 000         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>3 900 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>            |     | <b>3 900 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 8 745 000         | 12 945 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 48 191            | 56 219            |
| Skatteskulder                                |     | 5 749             | 4 820             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 268 535           | 261 857           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>9 067 475</b>  | <b>13 267 896</b> |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>            |     | <b>9 067 475</b>  | <b>13 267 896</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>32 891 517</b> | <b>33 267 413</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                                                     | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     |     | 468 277                  | 53 817                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       |     | 394 015                  | 394 015                  |
| <b>Summa</b>                                                                        |     | <b>862 292</b>           | <b>447 832</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 4                        | 24                       |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -543 756                 | -581 243                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>318 540</b>           | <b>-133 387</b>          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |     |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     |     | 22 846                   | 1 641                    |
| Förändring av rörelseskulder                                                        |     | -422                     | 18 235                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>340 964</b>           | <b>-113 511</b>          |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |     |                          |                          |
| Årets investeringar                                                                 |     | 0                        | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |     |                          |                          |
| Årets amorteringar                                                                  |     | -300 000                 | -2 575 000               |
| Upplåtelse av bostadsrätt                                                           |     |                          | 2 750 000                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-300 000</b>          | <b>175 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>40 964</b>            | <b>61 489</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>194 855</b>           | <b>133 368</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>235 820</b>           | <b>194 855</b>           |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Från och med 2021 tillämpas K3 bokföringsregler, för att tydligare visa föreningens ekonomi.

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningen om inget annat anges

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång         | Nyttjandeperiod (år) |
|-----------------------------|----------------------|
| Byggnader                   | 40-120               |
| Maskiner och installationer | 20                   |

| Not 2. Nettoomsättning        | 2024             | 2023             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årsavgifter</b>            |                  |                  |
| Bostäder                      | 1 530 658        | 1 265 382        |
| <b>Hysesintäkter</b>          |                  |                  |
| Garage och p-platser          | 94 920           | 84 000           |
| Kabel-TV/Bredband             | 55 500           | 48 840           |
|                               | <b>150 420</b>   | <b>132 840</b>   |
| <b>Övriga intäkter</b>        |                  |                  |
| Avgift andrahandsupplåtelse   | 4 495            | 0                |
| <b>Totalt nettoomsättning</b> | <b>1 685 573</b> | <b>1 398 222</b> |

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader.

| <b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>        |               |               |
| Erhållna bidrag                      | 0             | 10 981        |
| Övriga ersättningar och intäkter     | 67 829        | 66 321        |
|                                      | <b>67 829</b> | <b>77 302</b> |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>67 829</b> | <b>77 302</b> |

| <b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b> | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                |                |                |
| Fastighetsel                               | 45 581         | 49 245         |
| Uppvärmning                                | 383 887        | 356 815        |
| Vatten och avlopp                          | 54 500         | 27 866         |
| Sophämtning                                | 22 871         | 32 733         |
|                                            | <b>506 839</b> | <b>466 659</b> |
| <b>Funktionell anläggningsservice</b>      |                |                |
| Obligatoriska besiktningar                 | 0              | 1 289          |
| <b>Köpta tjänster</b>                      |                |                |
| Fastighetsstäd                             | 29 880         | 28 740         |
| Mark- och trädgårdsskötsel                 | 7 183          | 14 171         |
| Snöröjning/sandning                        | 29 000         | 20 250         |
|                                            | <b>66 063</b>  | <b>63 161</b>  |
| <b>Distribuerade servicetjänster</b>       |                |                |
| Bredband/kabel-TV                          | 74 089         | 67 089         |
| <b>Övriga driftkostnader</b>               |                |                |
| Fastighetsförsäkring                       | 53 707         | 47 676         |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt           | 40 750         | 44 533         |
| Övriga driftkostnader                      | 10 625         | 10 625         |
|                                            | <b>105 082</b> | <b>102 834</b> |
| <b>Reparation och underhåll</b>            |                |                |
| Reparation och underhåll                   | 11 493         | 86 105         |
| <b>Totalt operativ drift och underhåll</b> | <b>763 565</b> | <b>787 137</b> |

| <b>Not 5. Administration och förvaltning</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Ekonomisk förvaltning</b>                 |               |                |
| Arvode ekonomisk förvaltning                 | 22 929        | 35 882         |
| <b>Revision</b>                              |               |                |
| Revisionsarvode                              | 14 925        | 12 500         |
| <b>Övriga kostnader</b>                      |               |                |
| Konsultarvode                                | 20 240        | 103 058        |
| Övriga kostnader                             | 33 208        | 28 161         |
|                                              | <b>53 448</b> | <b>131 219</b> |
| <b>Totalt administration och förvaltning</b> | <b>91 301</b> | <b>179 601</b> |

| <b>Not 6. Personalkostnader</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Styrelsen</b>                |               |               |
| Styrelsearvode                  | 30 000        | 50 833        |
| <b>Övrig intern förvaltning</b> |               |               |
| Sociala kostnader               | 6 244         | 10 121        |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>36 244</b> | <b>60 954</b> |

| <b>Not 7. Byggnader och mark</b>       | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden            | 35 109 895        | 35 109 895        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>35 109 895</b> | <b>35 109 895</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>      |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                 | - 2 546 427       | - 2 184 773       |
| Årets avskrivningar                    | - 361 654         | - 361 654         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-2 908 081</b> | <b>-2 546 427</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>32 201 814</b> | <b>32 563 468</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>    |                   |                   |
| Taxeringsvärde                         | 48 800 000        | 48 800 000        |
|                                        | <b>48 800 000</b> | <b>48 800 000</b> |

| <b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden                                                     | 671 037           | 671 037           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                                              | <b>671 037</b>    | <b>671 037</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                                               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                                          | - 232 478         | - 200 117         |
| Årets avskrivningar                                                             | - 32 361          | - 32 361          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                                                   | <b>- 264 839</b>  | <b>- 232 478</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                 | <b>406 198</b>    | <b>438 559</b>    |

| <b>Not 9. Skulder till kreditinstitut</b>      |                                  |                                 |                              |                              |
|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2024-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2024-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2023-12-31</b> |
| SEB                                            | 2025-04-28                       | 3,05 %                          | 6 645 000                    | 6 745 000                    |
| SEB                                            | 2026-09-28                       | 2,64 %                          | 4 000 000                    | 4 000 000                    |
| SEB                                            | 2025-12-28                       | 3,19 %                          | 2 000 000                    | 2 000 000                    |
| SEB                                            |                                  |                                 | 0                            | 200 000                      |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                  |                                 | <b>12 645 000</b>            | <b>12 945 000</b>            |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                  |                                 | -8 745 000                   | -12 945 000                  |
|                                                |                                  |                                 | <b>3 900 000</b>             | <b>0</b>                     |

| Not 10. Ställda säkerheter | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar     | 15 720 000        | 15 720 000        |
| <b>Summa:</b>              | <b>15 720 000</b> | <b>15 720 000</b> |

# Underskrifter

Lidingö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Jan-Erik Bengtsson  
Ordförande

---

Marie-Louise Dyrssen  
Ledamot

---

Daniel Lundén Johansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Rävisor AB  
Anders von Scheele  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.04.2025 13:17

SENT BY OWNER:  
Elin Desta • 28.04.2025 09:41

DOCUMENT ID:  
HJZ0Mb32yxl

ENVELOPE ID:  
HkgAz-23keg-HJZ0Mb32yxl

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Brf Skötbåten nr 3.pdf  
16 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                                 | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| Hans Daniel Lundén Johansson<br>daniel.lunden@hotmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 11:32<br>28.04.2025 11:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/12/03)<br>IP: 83.185.45.238  |
| Marie-Louise Emma Margareta Dyrssen<br>info.bodalssjukgymnastik@telia.com | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 12:29<br>28.04.2025 12:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1946/07/24)<br>IP: 85.229.68.49   |
| Gunnar Jan-Erik Bengtsson<br>jan-erik@gassvik.se                          | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 12:38<br>28.04.2025 12:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1952/08/01)<br>IP: 85.229.180.123 |
| ANDERS VON SCHÉELE<br>info@ravisor.se                                     | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 13:17<br>28.04.2025 13:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1975/04/05)<br>IP: 176.10.218.138 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skötbåten, 716417-5007.

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Skötbåten** för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Skötbåten** för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Rävisor AB

Anders von Scheele  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 13:15

SENT BY OWNER:

Elin Desta • 28.04.2025 12:59

DOCUMENT ID:

BJlxoyk6yeg

ENVELOPE ID:

rkxsJ16kge-BJlxoyk6yeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Skötbåten nr 3.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT          | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| ANDERS VON SCHÉELE |  Signed | 28.04.2025 13:15 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1975/04/05) |
| info@ravisor.se    | Authenticated                                                                            | 28.04.2025 13:14 | Low    | IP: 176.10.218.138               |

\* 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

# Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

### Här är några exempel på viktiga nyckeltal

#### Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

#### Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

#### Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



## Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

## RESULTATRÄKNINGEN

### – Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

## BALANSRÄKNINGEN

### – Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

## NOTER

### – Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

## Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

### K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

### K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

### Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



## Revisionsberättelsen består av två delar

### Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

**Del 2** – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

