
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skutskepparen 52
Org nr: 769614-4125

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skutskepparen 52 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-11. Den ekonomiska planen registrerades 2008-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-24.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 130 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 620 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skutskepparen 52 i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 76 lägenheter samt 5 komersiella lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960 samt 1983 och fastigheternas adress är Brunnsgatan 8-22 samt Kungsgatan 23-25 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	8
3 rum och kök	41
4 rum och kök	9
5 rum och kök	2
6 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	5
Garage	34
P-platser	18
Förråd	11
Gästlägenhet	1

Total bostadsarea	5 272 m ²
Varav hyresrätt	31 m ²
Total lokalarea	1 357 m ²
Externt uthyrd area	539 m ²
Total tomtarea	5 395 m ²

Årets taxeringsvärde	69 661 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 661 000 kr

Föreningens väsentliga avtal

Verksamhet	Uppdrag
Riksbyggen	Ekonomisk- och administrativ förvaltning
Lennanders FastighetsFörvaltning AB	Fastighetsskötsel och lokalvård

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,47 % av föreningens nettoomsättning.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 144 tkr och planerat underhåll för 468 tkr. Den obligatoriska ventilationskontrollen i sextiotalshusen och efterföljande arbeten har utgjort den största delposten. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Underhållsplanen används för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Det uppskattade underhållsbehovet ska enbart ses som en prognos för framtiden och justeras oftast både tids- och beloppsmässigt. De uppskattade underhållskostnaderna för åren 2025 till 2034 uppgår till totalt 8 202 tkr, motsvarande en årlig genomsnittlig kostnad på 820 tkr.

Reservering (avsättning) har för verksamhetsåret skett med 1 009 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2009
Garagetak	2009
Värmeåtervinning	2010
Säkerhetsdörrar	2010
Ventilationssystem	2010
Fönsterrenovering	2014
Balkongrenovering Brunnsgatan/Kungsgatan	2016/2017
Nytt låssystem	2018
Byte räcke franska balkonger	2018
Renovering av tak	2019
Byte av styrutrustning	2019
Målningsarbete garage/takfot/gavelspets	2020
Utbyte belysning	2020
Målning trapphus /lackning dörrar	2021
Utbyte belysning garage	2021
Laddstolpar	2022
Obligatorisk ventilationskontroll	2023
Ventilationsarbeten Fondkistan	2023
Målning samtliga källargolv	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Fondkistan	48
Byte cirkulationspump och expansionskärl	211
Ommurning tegel	154
Utgrävning planteringsyta	55

Planerat underhåll

	År
Byte- och injustering radiatorventiler	2025
OVK-besiktning	2025
Stamspolning	2027

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Kjellström	Ordförande	2026
Allan Abdi	Sekreterare	2025
Göran Källman	Vice ordförande	2026
Ove Hedström	Ledamot	2025
Susanne Hassellöf	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristin Karlsson	Suppleant	2025
Matthias Fock	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Garry Johansson	2025
Åke Bergkvist	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 712 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var, i likhet med föregående år, 75 bostäder placerade med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 711	4 632	4 719	4 600	4 576
Resultat efter finansiella poster	-510	-198	-278	160	256
Soliditet %	57	57	55	55	54
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	84	81	82	85	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	760	744	745	749	748
Energikostnad kr/kvm	242	192	186	185	154
Sparande kr/kvm	164	240	229	264	274
Skuldsättning kr/kvm	4 265	4 265	4 654	4 814	4 914
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 350	5 350	5 838	6 039	6 164
Räntekänslighet %	7,1	7,2	7,8	8,1	8,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Kostnaden för avskrivningar är hög, 1 130 tkr/år. Avskrivningar påverkar årets resultat men inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalysen på sidan 12. Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 787 188	4 215 194	0	1 033 907	-2 788 296	-197 973
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-197 973	197 973
Reservering underhållsfond				1 008 829	-1 008 829	
Ianspråktagande av underhållsfond				-468 191	468 191	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-510 276
Vid årets slut	36 787 188	4 215 194	0	1 574 545	-3 526 907	-510 276

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 986 269
Årets resultat	-510 276
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 008 829
Årets ianspråktagande av underhållsfond	468 191
Summa	-4 037 183

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 037 183

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 711 398	4 632 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 033	224 402
Summa rörelseintäkter		4 742 431	4 856 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 199 500	-3 002 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 348	-236 572
Personalkostnader	Not 6	-166 185	-145 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 129 820	-1 155 563
Summa rörelsekostnader		-4 720 852	-4 540 214
Rörelseresultat		21 579	316 602
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10 911
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 530	25 908
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 385	-551 393
Summa finansiella poster		-531 855	-514 574
Resultat efter finansiella poster		-510 276	-197 973
Årets resultat		-510 276	-197 973

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	62 186 965	63 134 880
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	2 398 318	2 580 224
Summa materiella anläggningstillgångar		64 585 283	65 715 103
Summa anläggningstillgångar		64 585 283	65 715 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 246 709	1 249 412
Övriga fordringar		29 439	1 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	49 423	42 918
Summa kortfristiga fordringar		1 325 571	1 293 474
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 989 713	1 456 503
Summa kassa och bank		1 989 713	1 456 503
Summa omsättningstillgångar		3 315 284	2 749 977
Summa tillgångar		67 900 567	68 465 080

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 002 382	41 002 382
Fond för yttre underhåll		1 574 545	1 033 907
Summa bundet eget kapital		42 576 927	42 036 289
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 526 906	-2 788 296
Årets resultat		-510 276	-197 973
Summa fritt eget kapital		-4 037 183	-2 986 269
Summa eget kapital		38 539 744	39 050 020
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 500 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		8 500 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	19 700 000	13 200 000
Leverantörsskulder		160 510	138 690
Skatteskulder		10 561	17 209
Övriga skulder		185 335	127 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	804 417	931 665
Summa kortfristiga skulder		20 860 823	14 415 060
Summa eget kapital och skulder		67 900 567	68 465 080

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	21 579	316 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 129 820	1 155 563
Utdelningar		10 911
	1 151 399	1 483 076
Erhållen ränta	27 530	25 908
Erlagd ränta	-575 011	-490 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	603 918	1 018 964
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-32 097	142 996
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-38 611	119 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	533 210	1 281 523
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-2 570 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 570 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	533 210	-1 288 477
Likvida medel vid årets början	1 456 503	2 744 980
Likvida medel vid årets slut	1 989 713	1 456 503
Kassa och Bank BR	1 989 713	1 456 503

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Stambyte/ Badrumsrenovering	Linjär	40
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Markentreprenad	Linjär	20
Marksntreprenad, Kungsgatan	Linjär	20
Ventilationsåtervinning	Linjär	20
Porttelefon	Linjär	10
Vattenneutraliserare	Linjär	20
Fläktar	Linjär	20
Entrétak	Linjär	20
Skrämtak	Linjär	30
Motorvärmare	Linjär	10
Tvättmaskin	Linjär	10
Strålsamlare	Linjär	10
Värmepump	Linjär	10
Fönster	Linjär	30
Individuell elmätning	Linjär	15
Garageportar	Linjär	35
Balkonginglasning Brunnsgatan	Linjär	20
Balkonginglasning Kungsgatan	Linjär	20
Markentreprenad, Brunnsgatan	Linjär	20

Ombyggnad gästlägenhet/föreningslokal	Linjär	30
Inventarier Gästrum	Linjär	10
Solceller	Linjär	30
Laddstolpar el- och hybridfordon	Linjär	15
Stödmur och trapp	Linjär	10
Fågelskydd solcellsanläggning	Linjär	5
Mangel	Linjär	5
Grillplats	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 753 708	3 753 708
Hyror, bostäder	40 968	40 968
Hyror, lokaler	405 960	382 800
Hyror, garage	176 700	175 200
Hyror, p-platser	47 400	46 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-34
Elavgifter	229 430	168 875
Ersättning webbtjänst IMD	2 784	19 720
Pant-, överlåtelse-, inkasso- och andrahandsavgifter	31 679	37 604
Elintäkter solceller	22 769	7 173
Summa nettoomsättning	4 711 398	4 632 414

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	138 413
Ersättning Eways, påminnelseavgifter och övriga rörelseintäkter	31 033	85 989
Summa övriga rörelseintäkter	31 033	224 402

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-468 191	-627 475
Reparationer	-144 043	-94 877
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-160 490	-157 374
Försäkringspremier	-105 136	-95 528
Kabel- och digital-TV	-171 972	-165 742
Pcb/Radonsanering	0	-3 887
Serviceavtal	-31 639	-21 899
Sotning	-1 744	0
Obligatoriska besiktningar	-26 658	-26 653
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-18 660
Snö- och halkbekämpning	-931	0
Drift och förbrukning, övrigt	1 724	-22 184
Förbrukningsinventarier	-18 049	-31 164
Fordons- och maskinkostnader	0	-223
Vatten	-273 134	-232 129
Fastighetsel	-459 149	-349 045
Uppvärmning	-869 965	-688 846
Sophantering och återvinning	-112 998	-117 951
Förvaltningsarvode drift	-357 125	-348 620
Summa driftskostnader	-3 199 500	-3 002 257

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-146 171	-142 085
IT-kostnader	-9 012	-8 104
Arvode, yrkesrevisorer	-16 750	-17 675
Övriga förvaltningskostnader	-17 055	-23 930
Kreditupplysningar	-1 532	-1 152
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 477	-16 538
Representation	-3 035	0
Kontorsmateriel	-3 890	-6 286
Medlems- och föreningsavgifter	-750	0
Köpta tjänster	0	-5 684
Konsultarvoden	-4 450	-13 400
Bankkostnader	-1 575	-1 575
Övriga externa kostnader	-3 651	-144
Summa övriga externa kostnader	-225 348	-236 572

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-111 735	-97 125
Sammanträdesarvoden	-20 250	-12 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 355	-8 760
Övriga personalkostnader	-500	-1 000
Sociala kostnader	-25 345	-26 437
Summa personalkostnader	-166 185	-145 822

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-399 712	-399 712
Avskrivning Markanläggningar	-137 576	-137 576
Avskrivningar tillkommande utgifter	-410 626	-410 626
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 469	-16 469
Avskrivning Installationer	-165 437	-191 180
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 129 820	-1 155 563

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 696 845	50 696 845
Mark	9 355 000	9 355 000
Tillkommande utgifter	13 957 655	13 957 655
Markanläggning	2 491 351	2 491 351
	76 500 851	76 500 851
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 500 851	76 500 851
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 798 702	-6 398 989
Tillkommande utgifter	-4 867 825	-4 457 198
Markanläggningar	-1 699 445	-1 561 869
	-13 365 972	-12 418 056
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-399 712	-399 712
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-410 626	-410 626
Årets avskrivning markanläggningar	-137 576	-137 576
	-947 914	-947 914
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 313 886	-13 365 970
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 186 965	63 134 879
Varav		
Byggnader	43 498 431	43 898 143
Mark	9 355 000	9 355 000
Tillkommande utgifter	8 679 204	9 089 830
Markanläggningar	654 330	791 906
Taxeringsvärden		
Bostäder	66 000 000	66 000 000
Lokaler	3 661 000	3 661 000
Totalt taxeringsvärde	69 661 000	69 661 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 456 000</i>	<i>47 456 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 205 000</i>	<i>22 205 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	182 417	182 417
Installationer	4 733 747	4 733 747
	4 916 164	4 916 164
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 916 164	4 916 164
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-105 139	-88 670
Installationer	-2 230 801	-2 039 622
	-2 335 940	-2 128 292
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 469	-16 469
Installationer	-165 437	-191 180
	-181 906	-207 649
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-121 608	-105 139
Installationer	-2 396 238	-2 230 801
	-2 517 845	-2 335 940
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 517 845	-2 335 940
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 398 318	2 580 224
Varav		
Inventarier och verktyg	60 809	77 278
Installationer	2 337 509	2 502 946

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 819	8 126
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 521	42 993
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	356
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-3 273	-8 558
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 423	42 918

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	28 200 000	28 200 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 700 000	-13 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 500 000	15 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,18%	2025-01-02	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,53%	2025-04-01	6 200 000,00	0,00	0,00	6 200 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-09-30	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-06-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2027-06-01	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
Summa			28 200 000,00	0,00	0,00	28 200 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen omförhandla 3 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 220	33 000
Upplupna räntekostnader	71 524	87 150
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	94 765	158 100
Upplupna elkostnader	54 945	48 205
Upplupna värmekostnader	118 226	106 614
Upplupna kostnader för renhållning	0	688
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	137 715	123 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 625	2 756
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	276 397	354 277
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	804 417	931 665

Not 13 Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

40 000 000

40 000 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

Alexander Kjellström

Allan Abdi

Göran Källman

Ove Hedström

Susanne Hassellöf

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557548631321

Document

Brf Skutskepparen 52 Årsredovisning 2024
Main document
22 pages
Initiated on 2025-06-04 13:31:59 CEST (+0200) by
Christian Johansson (CJ)
Finalised on 2025-06-04 16:17:39 CEST (+0200)

Initiator

Christian Johansson (CJ)
Riksbyggen
christian.johansson@riksbyggen.se

Signatories

Alexander Kjellström (AK) alexander.kjellstrom@croisette.se  The name returned by Swedish BankID was "Alexander Jakob Tobias Kjellström" Signed 2025-06-04 13:33:35 CEST (+0200)	Allan Abdi (AA) allan_9502@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "ALLAN ABDI" Signed 2025-06-04 13:33:03 CEST (+0200)
Göran Källman (GK) goran.kallman@yahoo.com  The name returned by Swedish BankID was "GÖRAN KÄLLMAN" Signed 2025-06-04 13:50:39 CEST (+0200)	Ove Hedström (OH) ove.hedstrom@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Ove Herbert Hedström" Signed 2025-06-04 13:56:47 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557548631321

Susanne Hassellöf (SH)

susanne.madelaine@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SUSANNE
MADELAINE HASSELLÖF"

Signed 2025-06-04 13:58:10 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)

maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-
Lotta Johansson"

Signed 2025-06-04 16:17:39 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skutskepparen 52
Org. Nr. 769614-4125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen 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 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 våra 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Blixt Revision AB

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 föreningen 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 vi 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.

Anmärkning

Enligt stadgar ska revisionsberättelse avges senast fyra veckor före stämman. På grund av sent avlämnad årsredovisning kan inte stadgarnas krav uppfyllas vilket föranleder anmärkning.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548667262

Dokument

2412 RB Skutskepparen 52

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-06-04 16:16:35 CEST (+0200) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-06-04 16:17:16 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2025-06-04 16:17:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52

Organisationsnummer: 769614-4125

Adress: Kungsgatan 25, 611 32 Nyköping

Hemsida: brf-skutskepparen52.se

E-postadress: styrelsen@brf-skutskepparen52.se

SPARA ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt lånegivare och köpare en bra möjlighet att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

