

Årsredovisning 2024

Brf Scilla 1

769638-4366



Välkommen till årsredovisningen för Brf Scilla 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Månstenen 2 | 2021 | Täby |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Leif Bolander & Co AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåren är 2022 och 2023.

Föreningen har 187 bostadsrätter om totalt 11 244 kvm och 2 lokaler om 301 kvm. Byggnadernas totalyta inkl garage är 13 605 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Peter Fredriksson | Ordförande |
| Agnetha Björklund | Styrelseledamot |
| Egzon Vllasa | Styrelseledamot |
| Meron Tewodros | Styrelseledamot |
| Niclas Funckert | Styrelseledamot |
| Nils Grundmark | Styrelseledamot |
| John Öman | Suppleant |
| Victor Varneson | Suppleant |

Valberedning

Johan Gunnarsson
Anna Kåsjö
William Dahlberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-19. Skanskas interimsstyrelse avgår och vi tar officiellt över föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2053.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen i år ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Omförhandling lån utfört för 1 lån av 4.

Nytt elavtal med GodEl

Fjärrvärmesaxan höjdes vid årsskiftet 2023/2024 med 8%

Avtal för snöröjning har tecknats

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 7%

Förändringar i avtal

Fastighetsservice Cura har bytt leverantör av städtjänster

Övriga uppgifter

Trivselregler har uppdaterats

Radiatorfilter har köpts in och distribuerats till boende

Container för skrymmande plast har placerats i miljörum

Bygglov för inglasning av Balkonger är inskickat

En trivselgrupp bestående av boende har skapats för planering av gemensamma aktiviteter

Erbjudande från Cura om byte av kolfilter i spisfläkt är framtaget
Insynsskydd till cykelrum, garage och miljörum har monterats

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 249 st. Tillkommande medlemmar under året var 47 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 277 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 33 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|------|
| Nettoomsättning | 11 907 690 | 1 479 310 | - | - |
| Resultat efter fin. poster | -4 255 283 | -206 411 | - | - |
| Soliditet (%) | 79 | 70 | 20 | - |
| Yttre fond | - | - | - | - |
| Taxeringsvärde | 436 085 000 | 294 863 000 | 174 000 000 | - |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 796 | 101 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 62,8 | 77,1 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 14 450 | 14 535 | - | - |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 11 942 | 14 156 | - | - |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 99 | -18 | - | - |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 93 | 23 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 36 | 13 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 40 | - | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 169 | 36 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,41 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 18,38 | 143,23 | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 646 814 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Justerat för årets avskrivningar är årets resultat positivt (+1 341 tkr).

Föreningens sparande under detta räkenskapsår (99 kr/kvm) ligger lägre än underhållsplanens rekommendation för långsiktigt sparande (300 kr/kvm). För finansiering av framtida ekonomiska åtaganden innebär detta att föreningen kan komma att behöva höja sina avgifter. Dock ligger merparten av de större underhållskostnaderna i underhållsplanen mer än 18 år framåt i tiden.

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 438 640 200 | - | 43 215 800 | 481 856 000 |
| Upplåtelseavgifter | 133 591 380 | - | 12 891 350 | 146 482 730 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | - | 0 |
| Balanserat resultat | 0 | -206 411 | - | -206 411 |
| Årets resultat | -206 411 | 206 411 | -4 255 283 | -4 255 283 |
| Eget kapital | 572 025 169 | 0 | 51 851 867 | 623 877 036 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -206 411 |
| Årets resultat | -4 255 283 |
| Totalt | -4 461 694 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 337 320 |
| Balanseras i ny räkning | -4 799 014 |
| | -4 461 694 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2024 | 2023 |
|---|------------|--------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 11 907 690 | 1 479 310 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 159 569 | 1 |
| Summa rörelseintäkter | | 14 067 259 | 1 479 311 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -5 004 489 | -610 596 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -376 045 | -26 394 |
| Personalkostnader | 9 | -141 402 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 596 035 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 117 971 | -636 989 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 949 288 | 842 321 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 452 | 306 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -7 179 285 | -1 049 038 |
| Summa finansiella poster | | -7 175 833 | -1 048 732 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -4 226 545 | -206 411 |
| Skatt | | -28 738 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -4 255 283 | -206 411 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 782 183 697 | 196 300 000 |
| Pågående projekt | 12 | 0 | 592 766 980 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 4 217 998 | 4 393 750 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 786 401 695 | 793 460 730 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | | 37 000 | 37 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 37 000 | 37 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 786 438 695 | 793 497 730 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 256 627 | 77 107 |
| Övriga fordringar | 14 | 728 528 | 16 058 761 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 569 690 | 314 926 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 554 845 | 16 450 794 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 4 167 116 | 4 163 697 |
| Summa kassa och bank | | 4 167 116 | 4 163 697 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 721 960 | 20 614 491 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 792 160 655 | 814 112 221 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 628 338 730 | 572 231 580 |
| Summa bundet eget kapital | | 628 338 730 | 572 231 580 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -206 411 | 0 |
| Årets resultat | | -4 255 283 | -206 411 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 461 694 | -206 411 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 623 877 036 | 572 025 169 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 120 606 750 | 121 556 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 120 606 750 | 121 556 750 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 41 864 750 | 41 864 750 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 0 | 67 041 091 |
| Leverantörsskulder | | 443 202 | 203 400 |
| Skatteskulder | | 903 332 | 693 744 |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 | 3 345 006 | 9 611 443 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 1 120 579 | 1 115 874 |
| Summa kortfristiga skulder | | 47 676 869 | 120 530 301 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 792 160 655 | 814 112 221 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2024 | 2023 |
|---|--------------------|---------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 2 949 288 | 842 321 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 5 596 035 | 0 |
| | 8 545 323 | 842 321 |
| Erhållen ränta | 3 452 | 306 |
| Erlagd ränta | -7 184 439 | -1 008 634 |
| Betald inkomstskatt | -28 738 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 335 598 | -166 007 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 14 895 950 | 202 184 766 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -5 807 187 | -77 814 107 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 10 424 360 | 124 204 652 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 1 463 000 | -129 076 480 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 1 463 000 | -129 076 480 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 56 107 150 | 397 536 880 |
| Upptagna lån | 0 | 163 659 000 |
| Amortering av lån | -67 991 091 | -552 693 645 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -11 883 941 | 8 502 235 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 3 419 | 3 630 407 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 163 697 | 533 290 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 4 167 116 | 4 163 697 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Scilla 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|-----|
| Maskiner och inventarier | 4 % |
| Byggnad | 1 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 8 058 224 | 1 023 204 |
| Intäktsreduktion | -61 206 | -605 |
| Hysesintäkter, lokaler | 691 837 | 7 580 |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 472 150 | 216 196 |
| Kabel-tv/Bredband | 493 788 | 62 040 |
| Elintäkter solpark | 175 699 | 0 |
| El | 650 710 | 168 661 |
| Övriga intäkter | 92 738 | 2 234 |
| Avräkning entreprenör | 333 751 | 0 |
| Summa | 11 907 690 | 1 479 310 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|------------------|----------|
| Övrigt | 131 644 | 1 |
| Räntegaranti entreprenör | 2 027 925 | 0 |
| Summa | 2 159 569 | 1 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|------------------|---------------|
| Övrigt | 131 648 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 295 945 | 24 715 |
| Städning | 294 082 | 24 514 |
| Besiktning och service | 156 179 | 0 |
| Yttre skötsel | 161 584 | 0 |
| Vinterunderhåll | 46 212 | 11 159 |
| Summa | 1 085 649 | 60 388 |

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Löpande reparationer och underhåll | 210 511 | 51 543 |
| Summa | 210 511 | 51 543 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|--------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel | 1 259 276 | 265 186 |
| Uppvärmning | 495 609 | 154 868 |
| Vatten | 546 846 | 0 |
| Sophämtning | 356 093 | 51 430 |
| Summa | 2 657 824 | 471 484 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|------------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 200 066 | 27 181 |
| Kabel-tv/bredband | 669 588 | 0 |
| Fastighetsskatt | 180 850 | 0 |
| Summa | 1 050 504 | 27 181 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Elkostnader solpark | 36 193 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 438 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 88 707 | 0 |
| Juridiska kostnader | 2 750 | 0 |
| Revisionsarvoden | 40 454 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | 207 503 | 26 394 |
| Summa | 376 045 | 26 394 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------|----------------|-------------|
| Styrelsearvoden | 107 600 | 0 |
| Sociala avgifter | 33 802 | 0 |
| Summa | 141 402 | 0 |

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 7 178 744 | 1 031 677 |
| Övriga räntekostnader | 541 | 17 361 |
| Summa | 7 179 285 | 1 049 038 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 196 300 000 | 196 300 000 |
| Omklassificering | 591 303 980 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 787 603 980 | 196 300 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -5 420 283 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 420 283 | 0 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 782 183 697 | 196 300 000 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>196 300 000</i> | <i>196 300 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 334 400 000 | 196 149 000 |
| Taxeringsvärde mark | 101 685 000 | 98 714 000 |
| Summa | 436 085 000 | 294 863 000 |

| NOT 12, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 592 766 980 | 464 569 250 |
| Omklassificering | -592 766 980 | 0 |
| Inköp | 0 | 128 197 730 |
| Utgående anskaffningsvärde | 0 | 592 766 980 |

| NOT 13, INVENTARIER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 4 393 750 | 3 515 000 |
| Korrigering anskaffningsvärde | 0 | 878 750 |
| Utgående anskaffningsvärde | 4 393 750 | 4 393 750 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Avskrivningar | -175 752 | 0 |
| Utgående avskrivning | -175 752 | 0 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 4 217 998 | 4 393 750 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|-------------------|
| Skattekonto | 698 638 | 1 186 |
| Skattefordringar | 0 | 1 389 744 |
| Avräkning förskottsbetalningar | 0 | 9 777 575 |
| Avräkning driftskostnader Skanska | 0 | 4 890 256 |
| Övriga fordringar | 29 890 | 0 |
| Summa | 728 528 | 16 058 761 |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 177 400 | 72 972 |
| Fastighetsskötsel | 32 729 | 32 814 |
| Städning | 49 177 | 49 027 |
| Försäkringspremier | 122 802 | 111 855 |
| Kabel-tv/Bredband | 137 524 | 0 |
| Förvaltning | 50 058 | 48 258 |
| Summa | 569 690 | 314 926 |

| NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2024-12-31 | SKULD 2024-12-31 | SKULD 2023-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2028-11-28 | 2,67 % | 40 914 750 | 40 914 750 |
| SEB | 2025-11-28 | 4,47 % | 40 914 750 | 40 914 750 |
| SEB | 2026-11-28 | 4,29 % | 40 914 750 | 40 914 750 |
| SEB | 2027-11-28 | 4,20 % | 39 727 250 | 40 677 250 |
| Summa | | | 162 471 500 | 163 421 500 |
| Varav kortfristig del | | | 41 864 750 | 41 864 750 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 157 721 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 17, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Inbetalda förskott från medlemmar | 0 | 831 319 |
| Avräkning Skanska | 647 280 | 8 764 436 |
| Övriga kortfristiga skulder | 112 162 | 15 688 |
| Erhållen räntegaranti | 2 585 564 | 0 |
| Summa | 3 345 006 | 9 611 443 |

| NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31 844 | 21 255 |
| El | 134 803 | 121 017 |
| Uppvärmning | 0 | 162 384 |
| Utgiftsräntor | 35 250 | 40 404 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 885 682 | 770 814 |
| Beräknat revisionsarvode | 33 000 | 0 |
| Summa | 1 120 579 | 1 115 874 |

| NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 163 659 000 | 163 659 000 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtal för skötsel av gård och grönytor går ut i Maj 2025. Styrelsen avser att teckna ett nytt avtal innan sommaren. Garantibesiktning kommer att utföras under våren. Systematiskt brandskyddsarbete kommer utföras under året. Fjärrvärmesavgiften höjs med 7,8% från och med 2025-01-01

Underskrifter

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

Täby

Agnetha Björklund
Styrelseledamot

Egzon Villasa
Styrelseledamot

Meron Tewodros
Styrelseledamot

Niclas Funckert
Styrelseledamot

Nils Grundmark
Styrelseledamot

Peter Fredriksson
Ordförande

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

Benjamin Henriksson, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 08:36

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 09.05.2025 15:20

DOCUMENT ID:

B1bGr-Yjelx

ENVELOPE ID:

BjfBbFiggl-B1bGr-Yjelx

DOCUMENT NAME:

Brf Scilla 1, 769638-4366 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Peter Fredriksson peter.p.fredriksson@gmail.com | Signed Authenticated | 09.05.2025 15:22 09.05.2025 15:21 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.218.24.27 |
| 2. EGZON VLLASA egzonvllasa@hotmail.com | Signed Authenticated | 09.05.2025 15:25 09.05.2025 15:21 | eID Low | Swedish BankID IP: 188.149.172.157 |
| 3. NILS GRUNDMARK nils.grundmark@besqab.se | Signed Authenticated | 09.05.2025 15:33 09.05.2025 15:28 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.218.24.52 |
| 4. AGNETHA BJÖRKLUND agnetha.bjorklund@gmail.com | Signed Authenticated | 09.05.2025 15:41 09.05.2025 15:21 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.218.4.182 |
| 5. MERON TEWODROS meron_tewodros@hotmail.com | Signed Authenticated | 09.05.2025 15:44 09.05.2025 15:42 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.218.24.74 |
| 6. NICLAS FUNCKERT funckert@gmail.com | Signed Authenticated | 09.05.2025 21:18 09.05.2025 21:15 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.232.79.96 |
| 7. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se | Signed Authenticated | 12.05.2025 08:36 11.05.2025 16:24 | eID Low | Swedish BankID IP: 195.84.56.2 |

* 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 Brf Scilla 1, org. nr 769638-4366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Scilla 1 för år 2024. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-17 i detta dokument.

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. 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Scilla 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Umeå det datum som framgår av min elektroniska signatur

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 08:39

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 09.05.2025 15:20

DOCUMENT ID:

rJXzSbFogxl

ENVELOPE ID:

r1lZrZFjxl-rJXzSbFogxl

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse utkast.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|
| 1. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se | Signed Authenticated | 12.05.2025 08:39 12.05.2025 08:38 | eID Low | Swedish BankID IP: 195.84.56.2 |

* 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