



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Skanstorget i Göteborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skanstorget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769606-0578 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Annedal 23:25	2000-08-28	1929
Annedal 23:26	2000-08-28	1929
Annedal 23:27	2000-08-28	1929
Annedal 23:28	2000-08-28	1929

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	878
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 504
2	lägenheter (hyresrätt)	145
Totalt 80 objekt		5 527

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 34 st 2 rok, 22 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Se bilaga för föreningens lokaler.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Haga GA:8	G:A	716409-3911	0,68 / 100	Ledningar och ventilrum
Göteborg Annedal GA:1	G:A	716409-3911	3,15 / 100	Sopsuganläggning, Transformatorstation, Spillvattenledning, Ventilationsanläggning med från- och tilluftsaggregat, Tryckluftskompressorer, Fläktar, Styrssystem mm inom och i anslutning till mottagningsstationen, Styrssystem till ventiler samt samtliga ventiler inom ledningssystemet

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jakob Odin	Ordförande	2024-01-24
Anna-Pia Eklöw	Ledamot	2016-06-20
Anders Johan Gunne	Ledamot	2023-06-16
Nicklas Rehnby	Ledamot	2023-11-09
Jonas Rutberg	Ledamot	2022-10-03
Sabahudin Sulejmanovic	Suppleant	2023-11-09
Konrad Kowalik	Suppleant	2023-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jakob Odin, Anna-Pia Eklöw, Anders Gunne, Jonas Rutberg och Nicklas Rehnby.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten varav två har varit konstituerande.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision i Sverige AB. Vald av stämman.

Valberedning har varit: Hans Simon Lundin (sammankallande) och Sofia Blidberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 22 personer fysiskt och röstlängden fastställdes till 25 giltiga röster varav 3 fullmakter

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-19. På stämman deltog 44 personer fysiskt och röstlängden fastställdes till 56 giltiga röster varav 12 fullmakter.

Ärendet på extrastämman var besluta om vindsförsäljning.

Stämman beslutade att gå igenom med förslaget.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Ingen förändring på årsavgiften fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-25.

1. Försäljning och ombyggnad av råvindar

Föreningen har beslutat att sälja och bygga om råvindarna till nya bostadsrätter. Efter en noggrann utvärdering valdes

Vindshem som entreprenör, då deras ekonomiska upplägg

erbjuder både en trygg grundintäkt samt en bonusstruktur om försäljningspriset överstiger en viss nivå. Projektet förväntas stärka föreningens ekonomi och öka fastighetens värde på

sikt. Samtidigt har föreningen genomfört kontroll av bland annat takets skick och bjälklagen för att minimera riskerna under byggtiden.

2. Planering av förrådsbygget

Föreningen färdigställde nyligen nya källarförråd i Skanstorget 4 och fortsätter under 2024 arbetet med att erbjuda bra förrådslösningar för medlemmarna. Då råvindarna nu ska

byggas om, kommer ytterligare ytor för förvaring att påverkas. Styrelsen tittar därför på möjliga alternativ för att tillgodose förråds behovet hos både nya och befintliga medlemmar.

3. Justering av hyror för lokaler och bostäder

Med hänsyn till den ökade attraktionskraften i området och rådande marknadsnivåer fortsätter föreningen en successiv justering av lokalhyrorna. För bostadshyresgäster följer

styrelsen riktlinjerna från Hyresgästföreningen och höjer hyrorna med cirka 5% under 2025.

4. Cykelställ

Föreningen planerar en omplacering av cykelställen för att bättre utnyttja gårdsytorna och förbättra framkomligheten. Vissa ställ flyttas eventuellt till gången mellan 3:ans och

4/5:ans gård, och cykelskjulet på 4/5:ans gård kan placeras om till 3:ans gård.

5. Kärllgarage

För att förbättra sophantering och begränsa nedskräpning kommer varje restaurang atterbjudas tre kärl. Detta innebär ett mer enhetligt system och tydliga riktlinjer för hur restaurangerna ska hantera sitt avfall.

Förvaltningstjänster

Ekonomisk förvaltning - HSB ekonomisk förvaltning

Värme - Göteborg Energi

El - Din El

TV - Ownit

Bredband - Ownit

Återvinning - Stena Recycling

Fastighetsskötsel - Optimal Service Sverige AB

Städning - Optimal Service Sverige AB

Klottersanering - Klotterjägarna

Hissar - Vinga Hiss AB

Sopsug - Envac

Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen själva. Erfarenheten hittills är att andra konsulter och egna resurser är både bättre och billigare.

Under de senaste åren har följande åtgärder utförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Inspektion av bjälklag
2023	Bekämpningsinsats mot skadedjur 3B
2023	Översyn fasad 5A
2023	Översyn balkonger 4B
2022	Tak-, fönster och balkongmålning
2022	Reparationer till följd av hussvamp
2022	Grundförstärkning
2021	Relining ventilation
2021	Målningsarbeten
2021	Konvertering av lokal
2021	Anpassning av lokal
2020	OVK-besiktning
2019	Byte av maskinpark i tvättstuga
2019	Fasadrenovering - nedre fasad 5-6
2019	Skadedjurssanering - råttor
2019	Byggnation soprum
2018	Installation fläkt
2018	Skadedjurssanering - råttor
2018	Konvertering av lagerlokal till restaurang
2018	Installation av wallpads
2017	Konvertering av lagerlokal till kontorsyta
2017	Renovering trapphus
2016	Installation av automatiska portöppnare
2016	Renovering hissar
2016	Byte fönster i trapphus
2016	Renovering hissar
2016	Lagning av puts
2016	Fönsterrenovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Fasadarbeten
- Elarbeten i källaren

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% på lokalernas taxeringsvärde.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	194	108	184	229	203
Skuldsättning, kr/kvm	5 595	5 389	4 270	3 861	3 904
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 865	6 613	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	8	8
Energikostnad, kr/kvm	204	199	197	193	159
Årsavgifter, kr/kvm	790	719	611	611	611
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	58	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 071	1 010	881	778	821
Nettoomsättning, tkr	5 909	5 221	4 556	4 248	4 201
Resultat efter finansiella poster, tkr	-482	-6 935	-3 717	-413	85
Soliditet, %	54	55	61	68	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader och avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 369 359 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 194 kr/m2.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 126 293	0	0	40 126 293
Kapitaltillskott/extra insats, kr	4 662 506	0	0	4 662 506
Upplåtelseavgifter, kr	9 105 448	0	0	9 105 448
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 182 611	0	130 147	1 312 758
S:a bundet eget kapital, kr	55 076 858	0	130 147	55 207 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 656 608	-6 934 670	-130 147	-16 721 425
Årets resultat, kr	-6 934 670	6 934 670	-482 436	-482 436
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 591 278	0	-612 583	-17 203 861
S:a eget kapital, kr	38 485 580	0	-482 436	38 003 144

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 267 tkr samt ianspråktagande skett med 136 tkr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 591 278
Årets resultat, kr	-482 346
Reservation till underhållsfond, kr	-267 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	136 853
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 203 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 203 771

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 908 560	5 220 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 160	359 353
Summa Rörelseintäkter		5 916 720	5 580 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 271 695	-9 525 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 134	-436 761
Personalkostnader	Not 6	-400 568	-391 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 461 120	-1 465 020
Summa Rörelsekostnader		-5 422 517	-11 818 383
Rörelseresultat		494 203	-6 238 377
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 745	54 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-978 385	-740 194
Summa Finansiella poster		-976 639	-685 399
Resultat efter finansiella poster		-482 436	-6 923 777
Resultat före skatt		-482 436	-6 923 777
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	0	-10 893
Summa Skatter		0	-10 893
Årets resultat		-482 436	-6 934 670



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	68 058 885	69 508 210
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	22 070	33 866
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		68 080 956	69 542 076
Summa Anläggningstillgångar		68 080 956	69 542 076

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	80	6 834
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 265 674	771 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	297 627	191 331
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 563 381	969 608
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	2 906	2 854
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 906	2 854
Summa Omsättningstillgångar		2 566 287	972 462
Summa Tillgångar		70 647 242	70 514 538

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	49 231 741	49 231 741
Reservfond	Not 18	4 662 506	4 662 506
Fond för yttre underhåll	Not 19	1 312 758	1 182 611
Summa Bundet eget kapital		55 207 005	55 076 858

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 20	-16 721 425	-9 656 608
Årets resultat	Not 21	-482 436	-6 934 670
Summa Ansamlad förlust		-17 203 861	-16 591 278

Summa Eget kapital

38 003 144 38 485 580

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22	0	17 076 250
Summa Långfristiga skulder		0	17 076 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		30 921 250	12 710 000
Leverantörsskulder	Not 23	279 475	229 138
Skatteskulder	Not 24	22 358	21 625
Övriga kortfristiga skulder	Not 25	672 564	904 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 26	748 451	1 087 916
Summa Kortfristiga skulder		32 644 098	14 952 708

Summa Skulder

32 644 098 32 028 958

Summa Eget kapital och skulder

70 647 242 70 514 537



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	494 203	-6 238 377
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 461 120	1 465 020
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 461 120	1 465 020
Erhållen ränta	1 745	1 916
Erlagd ränta	-964 569	-707 019
Betald inkomstskatt	0	-10 893
Övriga poster	0	52 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	992 500	-5 436 475
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-89 466	198 518
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-533 675	-3 238 113
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-623 141	-3 039 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 359	-8 476 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	1 061 888
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 061 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 135 000	6 186 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 135 000	6 186 250
Årets kassaflöde	1 504 359	-1 227 932
Likvida medel vid årets början	738 499	1 966 431
Likvida medel vid årets slut	2 242 858	738 499



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 478 500	3 162 300
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	78 000	0
	Hyror bostäder	213 204	185 400
	Hyror lokaler	2 056 130	1 900 254
	Hyror informationsöverföring	0	78 000
	Hyror övrigt	10 750	0
	Övriga primära intäkter	74 616	69 258
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 911 200	5 395 212
	Hysesbortfall	-2 640	-174 559
	<i>Summa</i>	-2 640	-174 559
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 908 560	5 220 653
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 160	359 353
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 160	359 353
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-534 723	-377 158
	Snö och halk-bekämpning	-31 780	-51 275
	Reparationer	-591 176	-7 036 067
	Planerat underhåll	-136 853	-43 150
	El	-140 469	-295 235
	Uppvärmning	-728 937	-574 651
	Vatten	-256 669	-229 581
	Sophämtning	-146 224	-304 743
	Fastighetsförsäkring	-130 853	-114 445
	Kabel-TV och bredband	-169 783	-118 972
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-253 060	-229 852
	Förvaltningsavtalskostnader	-139 205	-149 885
	Övriga driftkostnader	-11 963	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 271 695	-9 525 014

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-58 031	-90 284
	Administrationskostnader	-50 050	-135 356
	Extern revision	-23 625	-6 837
	Konsultkostnader	-151 941	-189 049
	Medlemsavgifter	-440	0
	Föreningsverksamhet	-4 246	0
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-15 234
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-289 134	-436 761
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-304 800	-297 200
	Sociala avgifter	-95 768	-93 380
	Övriga personalkostnader	0	-1 009
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-400 568	-391 589
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 449 325	-1 449 325
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 795	-15 695
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 461 120	-1 465 020
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 745	54 795
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 745	54 795
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-973 554	-657 943
	Övriga räntekostnader	-4 831	-82 251
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-978 385	-740 194

Not 10	Skatt på årets resultat	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Skatt på årets resultat</i>		
	Skatt på årets resultat	0	-10 893
	<i>Summa Skatt på årets resultat</i>	0	-10 893
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 514 545	69 373 324
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 936 475	16 936 475
	Årets investeringar	0	1 141 221
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	87 451 020	87 451 020
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 942 810	-16 493 485
	Årets avskrivningar	-1 449 325	-1 449 325
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 392 135	-17 942 810
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 058 885	69 508 210
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 400 000	57 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 187 000	8 187 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	91 400 000	91 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 993 000	3 993 000
	<i>Summa</i>	160 980 000	160 980 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 001 000	38 001 000
	Varav i eget förvar	-5 400 000	-5 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 601 000	32 601 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	183 327	183 326
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	183 327	183 326
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-149 461	-133 766
	Årets avskrivningar	-11 795	-15 695
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-161 256	-149 461
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 071	33 866

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	80	6 834
	<i>Summa Kundfordringar</i>	80	6 834
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 239 952	735 645
	Övriga fordringar	25 722	35 799
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 265 674	771 444
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 627	191 331
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	297 627	191 331
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	2 906	2 854
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 906	2 854
Not 17	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	40 126 293	40 126 293
	Upplåtelseavgifter	9 105 448	9 105 448
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	49 231 741	49 231 741
Not 18	Reservfond	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Reservfond</i>		
	Reservfond	4 662 506	4 662 506
	<i>Summa Reservfond</i>	4 662 506	4 662 506
Not 19	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 312 758	1 182 611
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 312 758	1 182 611

Not 20	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

-16 721 425

-9 656 608

*Summa Balanserat resultat***-16 721 425****-9 656 608**

Not 21	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

-482 436

-6 934 670

*Summa Årets resultat***-482 436****-6 934 670**

Not 22	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea Hypotek AB

0,91%

2025-05-21

6 000 000

0

Nordea Hypotek AB

3,4%

2025-10-21

2 500 000

0

Nordea Hypotek AB

3,02%

2025-05-22

6 000 000

0

Nordea Hypotek AB

3,62%

2025-03-28

5 345 000

100 000

Nordea Hypotek AB

3,66%

2025-01-22

2 456 250

25 000

Nordea Hypotek AB

3,78%

2025-03-17

8 620 000

240 000

30 921 250**365 000**

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

30 921 250

Kortfristig del

30 921 250

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

365 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 460 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,01%

Finns swap-avtal

Nej

Not 23	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

279 475

229 138

*Summa Leverantörsskulder***279 475****229 138**

Not 24	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

22 358

21 625

*Summa Skatteskulder***22 358****21 625**

Not 25	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	120 306	112 749
	Källskatt	0	92 640
	Övriga kortfristiga skulder	552 258	698 640
	<i>Summa Övriga skulder</i>	672 564	904 028
Not 26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	519 108	424 844
	Upplupna räntekostnader	74 363	60 547
	Övriga upplupna kostnader	154 980	602 525
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	748 451	1 087 916

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skanstorget i Göteborg, org.nr. 769606-0578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skanstorget i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAKOB ODIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:40:26



ANDERS JOHAN GUNNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 11:39:17



ANNA-PIA EKLÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 19:00:00



JONAS RUTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:10:22



NICKLAS REHNBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:05:39



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:26:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 19:26:53



HSB – där möjligheterna bor

Föreningens lokaler är fördelade som följer:

Lokalnr	Typ	Yta m2	Löptid avtal	Hyresgäst
1161	Lager/förråd	27	Löpande, 3 mån upps.	Skistore (uppsagd)
1180	Lager	15	Löpande, 3 mån upps.	Burgersson
1121	Butik	244	2026-04-30	Advanced Clinic Sverige AB
1144	Lager	110	2025-07-31	Pelagio Development AB
1123	Förråd	31	2024-12-31	Skräddare Samuel (uppsagd)
1178	Restaurang	53	2027-04-30	Benne Pasta
1179	Kontor	89	2027-01-31	BeTe Konsulttjänster AB
1177	Restaurang	55	2027-09-30	Meat the Greek
1119	Butik	37	2024-12-31	Frisör Khaleel Ghonaim
1158	Restaurang	141	2028-01-14	Burgersson
1181	Lager	45	Löpande, 3 mån upps.	TeleHå (uppsagd)
1182	Lager	20	Löpande, 3 mån upps.	TeleHå (uppsagd)

Uppsägningsvarsel för samtliga lokaler är nio månader förutom fyra lagerlokaler som upplåtes med 3 månaders uppsägning.