

Årsredovisning 2024

Brf Skidtränaren 1

769624-0253



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skidtränaren 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. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skidtränaren 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt, föreningens nuvarande tomträtt sträcker sig tom 2029 med tomträttsavgäld på 440 800:-/år.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adress Terrängvägen 47-69. Fastigheterna byggdes 1950 och har värdeår 1968. Föreningen har 63 stycken bostadsrätter och 10 stycken hyresrätter samt 18 stycken parkeringsplatser.

Den totala byggnadsytan utgör till 4 641kvm varav 4 367kvm utgör lägenhetsyta och 274kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

60st 2 rum och kök

13st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

Styrelsens sammansättning

Jenny Rosén	Ordförande
Anna-Carin Haag	Styrelseledamot
Emil Söderberg	Styrelseledamot
Martin Persson	Styrelseledamot
Petra Andersson	Styrelseledamot
Rahwa Ayob	Styrelseledamot
Hans Lindh	Suppleant
Sara Uddenberg	Suppleant
Lucas Rabnor	Suppleant

Valberedning

Sara Engberg och Marja Kainulainen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av samtliga portar och utvändiga dörrar till nya ekportar/dörrar med högsta energiklassning
Stamspolning av föreningens samtliga stammar
Ytskiktsrenovering av föreningens tvättstugor och installation av nya energisnåla maskiner
Två nya uppställningsplatser för kärlhus för sop- matavfallshantering samt glas och tidning
- 2022** ● Takavluftning i samband med spolning av stammar
OVK genomförd och rensning av ventilationskanaler
Iordningställande av gemensamt rum för pingisbord
Ny utebelysning installerad på gavlar mot skogsväg
- 2020** ● Sensorbelysning i allmänna utrymmen och förråd
Byte av elkabel i samtliga källargångar
- 2019** ● Fönsterrenovering
- 2018** ● Trädgårdsmöbler
Radonmätning
Byte av takluckor
- 2016** ● Takavluftning
Stamspolning
- 2012** ● Gårdsrenovering
- 2008** ● Lägenhetsombyggnad
- 2002** ● Stambyte

Planerade underhåll

- 2024** ● Iordningställande av tre badrum i lägenheter efter vattenläcka från avluftningsrör på tak
Installation av gemensamt bredband i samtliga lägenheter
- 2024-2025** ● Omvandling och ombyggnad av lokal till bostadsrätt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	FT Drift AB Fastighetsförvaltning i Stockholm

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har utöver de löpande ordinarie styrelsemötena haft en antal arbetsgruppsmöten med anledning av budgetarbete, underhåll med mera. Föreningen har under året haft två föreningsdagar då medlemmarna gemensamt snyggat till ute - och inommiljön för de gemensamma gårdarna och utrymmena. Det är trevliga tillfällen att träffa grannar och lära känna varandra samt äta/fika tillsammans.

På årsstämman 2023 beslutades att bygga om och omvandla lokal på terrängvägen 57 till bostadsrätt. Den kommer att säljas under april/maj 2025. Försäljningen innebär ett tillskott till föreningens kassa.

På årsstämman 2024 fattades beslut om att bilda en arbetsgrupp för att till nästa årsstämma bereda frågan om möjlighet att för medlemmar som har bostadsrätt på våning 3, närmast vinden, köpa råvinden för ombyggnad/tillbyggnad till befintliga lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Föreningen har omförhandlat hyran för samtliga 10 hyresrätter och ökningen blev 5,2 procent.

Förändringar i avtal

Föreningen ingick avtal med Bahnhof gällande gruppavtal för bredband med start den 29 april 2024. Avgiften för bredbandet betalas per månad av samtliga bostadsrättsinnehavare (per lägenhet) och läggs på avgiften.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 695 833	3 508 501	3 209 536	3 184 749
Resultat efter fin. poster	-854 375	-4 391 458	-933 616	-688 136
Soliditet (%)	89	89	90	90
Yttre fond	-	973 546	666 514	414 752
Taxeringsvärde	134 598 000	134 598 000	134 598 000	89 635 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	672	594	586
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,6	72,6	70,2	69,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 715	1 715	1 847	1 847
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 401	1 401	1 508	1 508
Sparande per kvm totalyta, kr	26	47	17	51
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	22	30	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	238	216	194	203
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	15	27	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	305	252	252	272
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,32	3,24	1,00	1,00
Räntekänslighet (%)	2,41	2,55	3,11	3,15

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 negativa resultat för BRF Skidtränaren 1 beror på högre räntekostnader under året och årets avskrivningar bidrar även till förlusten. Föreningen har 10 hyresrätter vilket kan anses som ett framtida kapital/dold tillgång. Därtill ska lokal ombildas till bostadsrätt och säljas under april/maj 2025 vilket kommer innebära ett tillskott till föreningens kassa. Föreningen har för närvarande ett svagt sparandetal men bevakar fortlöpande om behov finns för avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	62 518 500	-	-	62 518 500
Upplåtelseavgifter	19 160 239	-	-	19 160 239
Fond, yttre underhåll	973 546	-	-973 546	0
Balanserat resultat	-10 379 981	-4 391 458	973 546	-13 797 893
Årets resultat	-4 391 458	4 391 458	-854 375	-854 375
Eget kapital	67 880 846	0	-854 375	67 026 471

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 797 893
Årets resultat	-854 375
Totalt	-14 652 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	523 704
Att från yttre fond i anspråk ta	-34 475
Balanseras i ny räkning	-15 141 497
	-14 652 268

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	3 695 833	3 508 501
Övriga rörelseintäkter	3	239 500	0
Summa rörelseintäkter		3 935 333	3 508 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 223 698	-6 396 207
Övriga externa kostnader	8	-208 272	-244 295
Personalkostnader	9	-135 866	-124 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-941 208	-912 063
Övriga rörelsekostnader		0	-4 051
Summa rörelsekostnader		-4 509 044	-7 681 591
RÖRELSERESULTAT		-573 711	-4 173 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		548	579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 212	-218 947
Summa finansiella poster		-280 664	-218 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-854 375	-4 391 458
ÅRETS RESULTAT		-854 375	-4 391 458

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	70 971 520	71 806 228
Maskiner och inventarier	11	1 181 294	1 287 794
Summa materiella anläggningstillgångar		72 152 814	73 094 022
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 152 814	73 094 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		77 214	55 519
Övriga fordringar		15 907	13 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	246 983	213 200
Summa kortfristiga fordringar		340 104	282 431
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 404 170	2 555 038
Summa kassa och bank		2 404 170	2 555 038
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 744 274	2 837 469
SUMMA TILLGÅNGAR		74 897 088	75 931 491

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 678 739	81 678 739
Fond för yttre underhåll		0	973 546
Summa bundet eget kapital		81 678 739	82 652 285
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 797 893	-10 379 981
Årets resultat		-854 375	-4 391 458
Summa fritt eget kapital		-14 652 268	-14 771 439
SUMMA EGET KAPITAL		67 026 471	67 880 846
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	4 000 000
Summa långfristiga skulder		0	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		251 341	355 327
Skatteskulder		12 870	10 306
Övriga kortfristiga skulder		440 416	475 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	665 990	709 190
Summa kortfristiga skulder		7 870 617	4 050 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 897 088	75 931 491

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-573 711	-4 173 090
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	4 051
Årets avskrivningar	941 208	912 063
	367 497	-3 256 976
Erhållen ränta	548	579
Erlagd ränta	-281 624	-171 809
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86 421	-3 428 206
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 673	-31 544
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-179 616	223 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-150 868	-3 235 981
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-510 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-510 752
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-150 868	-4 246 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 555 038	6 801 771
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 404 170	2 555 038

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skidtränaren 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 bredband, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	6,67 - 20 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	4 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	2 644 668	2 545 725
Övriga årsavgifter	-4 452	-4 452
Hysesintäkter, bostäder	708 024	676 985
Hysesintäkter, lokaler	167 802	147 732
Hysesintäkter, p-platser	99 600	102 600
Övriga intäkter	61 806	25 513
Pant- och överlåtelseavgifter	18 385	14 398
Summa	3 695 833	3 508 501

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	239 500	0
Summa	239 500	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	87 336	82 272
Städning	145 132	111 470
Besiktning och service	32 089	38 819
Trädgårdsarbete	43 406	85 807
Snöskottning	71 283	108 172
Summa	379 246	426 540

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	120 769	334 478
Försäkringsskador	321 283	0
Underhåll	34 375	3 694 810
Summa	476 427	4 029 288

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	91 337	99 809
Uppvärmning	1 103 287	1 003 168
Vatten	222 108	-67 977
Sophämtning	100 047	126 393
Summa	1 516 779	1 161 393

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	157 632	140 455
Tomträttsavgälder	441 017	431 000
Kabel-TV	23 421	23 538
Bredband	94 206	52 016
Fastighetsskatt	134 970	131 977
Summa	851 246	778 986

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	404	2 757
Revisionsarvoden	27 500	24 375
Övriga förvaltningskostnader	67 671	108 675
Ekonomisk förvaltning	112 696	108 488
Summa	208 272	244 295

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala avgifter	30 866	28 375
Summa	135 866	124 975

NOT 10, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 311 909	81 311 909
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 311 909	81 311 909
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 505 681	-8 665 369
Årets avskrivning	-834 708	-840 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 340 389	-9 505 681
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 971 520	71 806 228
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 975 000	46 975 000
Taxeringsvärde mark	87 623 000	87 623 000
Summa	134 598 000	134 598 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 746 907	1 279 150
Inköp	0	510 752
Utangering	0	-42 995
Utgående anskaffningsvärde	1 746 907	1 746 907
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-459 113	-426 306
Avskrivningar	-106 500	-32 807
Utgående avskrivning	-565 613	-459 113
Utgående restvärde enligt plan	1 181 294	1 287 794

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 123	8 723
Försäkringspremier	54 032	49 568
Kabel-TV	6 359	6 263
Tomträtt	110 200	110 200
Bredband	34 044	10 272
Förvaltning	29 225	28 174
Summa	246 983	213 200

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-04-22	4,25 %	2 500 000	2 500 000
Nordea	2025-04-16	4,30 %	4 000 000	4 000 000
Summa			6 500 000	6 500 000
Varav kortfristig del			6 500 000	2 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 500 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 752
Fastighetsskötsel	0	6 856
El	8 788	9 011
Uppvärmning	144 577	148 585
Utgiftsräntor	56 427	56 839
Vatten	22 222	23 173
Löner	82 739	82 739
Sopphantering	14 266	31 584
Sociala avgifter	4 844	4 844
Förutbetalda avgifter/hyror	332 127	317 807
Summa	665 990	709 190

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet för omvandling och ombyggnad av en lokal till lägenhet startade upp i januari 2025 efter en längre process och väntan på bygglov och olika obligatoriska mätningar. När det arbetet är klart och lägenheten är såld kommer det inbringa betydande kapital till föreningen samt öka värdet på fastigheten.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna-Carin Haag
Styrelseledamot

Emil Söderberg
Styrelseledamot

Jenny Rosén
Ordförande

Martin Persson
Styrelseledamot

Petra Andersson
Styrelseledamot

Rahwa Ayob
Styrelseledamot

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

Joakim Mattsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skidtränaren 1, org.nr. 769624-0253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skidtränaren 1 för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skidtränaren 1 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.	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 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 överträdelse 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.	på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor