Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

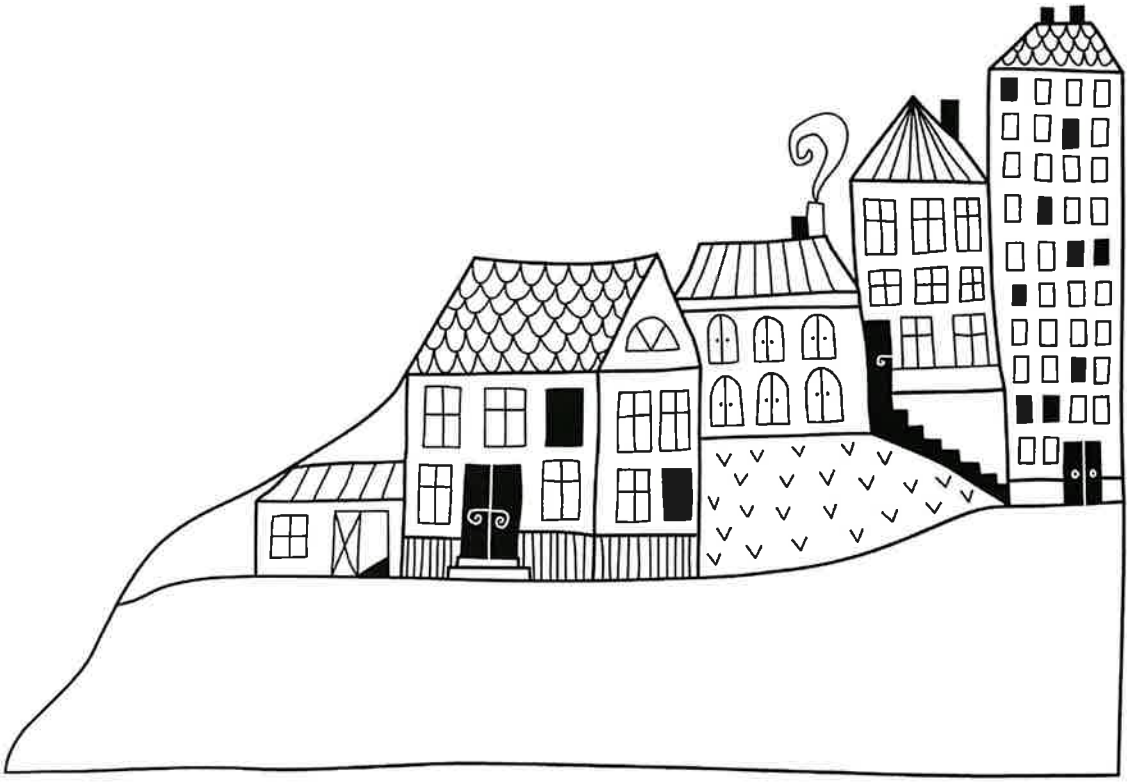
2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Schaletten-Modisten
Org nr: 769608-8728

Slutlagrat och förseglat 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Signerad 2025-06-03 08:54 med verifikatnummer: 5c331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Schaletten-Modisten får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter
Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Schaletten 1 och Modisten 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 146 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Jenny Nyströms Gata och Fredrika Bremers Gata i Hägersten.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 504 900 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
52	50	36	8	146

Dessutom tillkommer

Förråd	P-platser
7	120

Bostäder bostadsrätt	8 078 m²
Bostäder hyresrätt	840 m²
Total tomtarea	20 447 m²
Årets taxeringsvärde	210 390 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	210 390 000 kr

Signerat med Penneo - Det säkra digitala förseglet. 2025-06-05 08:54, med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ce2fbe67656c

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre skötsel	Två Smålänningar
Städning	Ebur AB
Snöröjning	ABC Fasadvård AB
El	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Digital-TV	Tele2 Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 935 tkr och planerat underhåll för 1 064 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och visade då på ett beräknat underhållsbehov om 2 462 tkr /år för de närmsta 30 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 064 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	783 644
Garage och p-platser	7 250
Övrigt	273 125

Signerat och tidsstämplat: 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Nilsson	Ordförande	
Tina Hjälte	Sekreterare	
Ola Lonard	Vice ordförande	
Carl Görtz	Ledamot	
Ida Arnkvist	Ledamot	
Joakim Andersson	Ledamot	
Annika Samuelsson	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessika Sundberg	Suppleant	
Pierette Theochari	Suppleant	
Ulrica Sporre	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Hallander, We Audit Sweden AB	Auktoriserad revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Signerad och förseglad 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)
Av föreningens samtliga lägenheter är 134 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 personer.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade rörelseintäkter.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med –873 tkr på grund av att flera driftkostnader har ökat mot budget t.ex. kostnader för trädgårdsarbeten, vattenskada, staket, mark och anläggning. Även underhåll gällande skyddsrum och räntekostnader har ökat mot budget.

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på –2 125 tkr vilket kräver en kommentar om hur föreningen ska klara av framtiden. Styrelsen har beslutat efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m. 2025-01-01. Detta kommer enligt budget innebära en förbättring av årets resultat men ytterligare höjningar av avgiften behövs för att föreningen ska gå med ett positivt resultat.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 249 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt 124 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

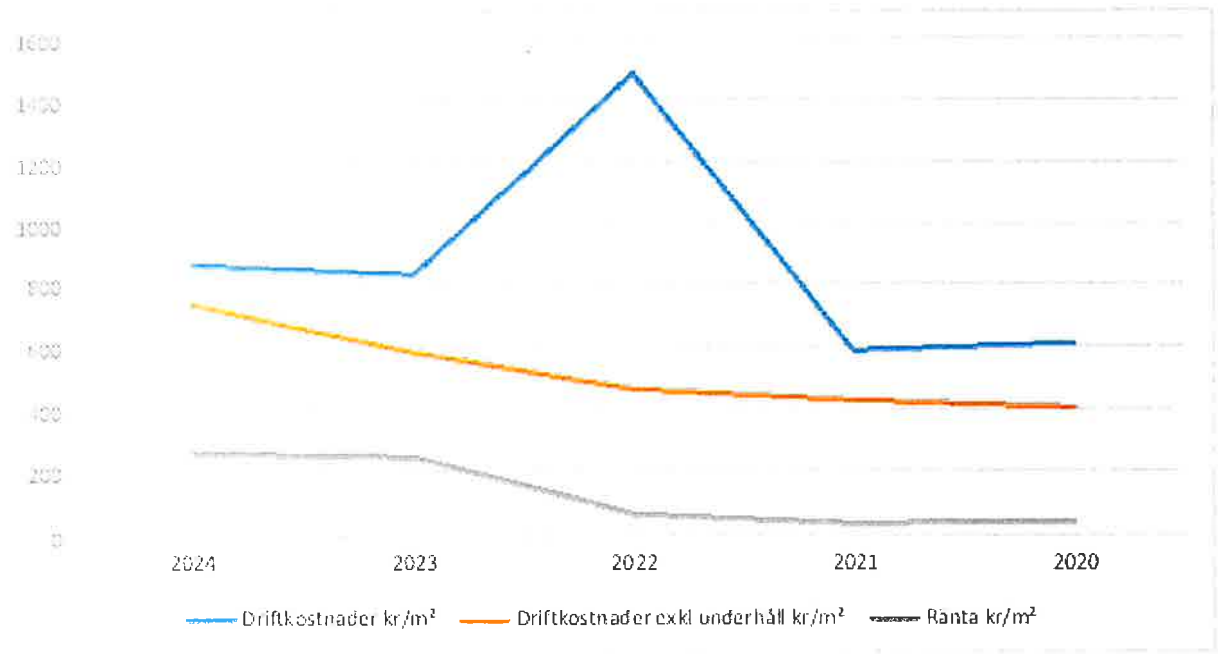
Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 073 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Signerat BankID-dokument. Utskriftsdatum: 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 124	9 343	9 056	9 057	9 017
Resultat efter finansiella poster*	−2 125	−3 000	−6 109	2 057	1 886
Soliditet %*	38	40	42	44	42
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	85	85	85	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 073	1 007	968	965	965
Energikostnad kr/kvm*	354	312	252	214	206
Sparande kr/kvm*	133	161	412	461	492
Ränta kr/kvm	258	243	69	38	41
Skuldsättning kr/kvm*	6 271	6 273	6 275	6 277	6 279
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 923	6 925	6 927	6 929	6 931
Räntekänslighet %*	6,5	6,9	7,2	7,2	7,2



Signerad och förseglat 2025-06-03 08:54 med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Detta dokument är undertecknat med elektronisk signatur och förseglat 2025-06-03 08:54 med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 800 000	24 785 500	285 160	−47 611 866	−3 000 329
Disposition enl. årsstämmobeslut				−3 000 329	3 000 329
Reservering underhållsfond			2 462 000	−2 462 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−1 064 019	1 064 019	
Årets resultat					−2 125 352
Vid årets slut	**63 800 000**	**24 785 500**	**1 683 141**	**−52 010 176**	**−2 125 352**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−50 612 195
Årets resultat	−2 125 352
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 462 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 064 019
Summa	**−54 135 528**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 54 135 528**

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

Elektronisk signerad av Ulrika Hörberg 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 123 528	9 343 499
Övriga rörelseintäkter	Not 3	610 202	186 874
Summa rörelseintäkter		**10 733 730**	**9 530 373**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−7 616 079	−7 377 849
Övriga externa kostnader	Not 5	−594 170	−604 720
Personalkostnader	Not 6	−140 156	−134 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−2 249 297	−2 249 297
Summa rörelsekostnader		**−10 599 703**	**−10 366 486**
Rörelseresultat		**134 027**	**−836 113**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 442	5 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	−2 302 821	−2 169 563
Summa finansiella poster		**−2 259 379**	**−2 164 216**
Resultat efter finansiella poster		**−2 125 352**	**−3 000 329**
Årets resultat		**−2 125 352**	**−3 000 329**

Signerat med Penneo - Den säkra digitala signeringslösningen. Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	86 901 758	89 028 133
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 587 661	1 710 584
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	1 299 363	1 299 363
Summa materiella anläggningstillgångar		**89 788 781**	**92 038 079**
Summa anläggningstillgångar		**89 788 781**	**92 038 079**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	232 507	218 625
Övriga fordringar	Not 13	434	1 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	394 177	369 245
Summa kortfristiga fordringar		**627 118**	**589 182**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 667 041	3 589 303
Summa kassa och bank		**3 667 041**	**3 589 303**
Summa omsättningstillgångar		**4 294 160**	**4 178 484**
Summa tillgångar		**94 082 941**	**96 216 563**

Signerat med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 585 500	88 585 500
Fond för yttre underhåll		1 683 141	285 160
Summa bundet eget kapital		**90 268 641**	**88 870 660**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−52 010 176	−47 611 866
Årets resultat		−2 125 352	−3 000 329
Summa fritt eget kapital		**−54 135 528**	**−50 612 195**
Summa eget kapital		**36 133 113**	**38 258 465**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 925 390	0
Summa långfristiga skulder		**11 925 390**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	44 000 000	55 941 970
Leverantörsskulder	Not 17	671 094	513 582
Skatteskulder	Not 18	22 792	30 245
Övriga skulder		6 473	616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 324 079	1 471 685
Summa kortfristiga skulder		**46 024 438**	**57 958 098**
Summa eget kapital och skulder		**94 082 941**	**96 216 563**

Signerad i Penneo.com den 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	134 027	−836 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 249 297	2 249 297
	2 383 324	**1 413 184**
Erhållen ränta	43 442	5 347
Erlagd ränta	−2 315 597	−2 146 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**111 169**	**−727 524**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−37 937	−131 853
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	21 086	369 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**94 319**	**−489 795**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	0	−1 299 363
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−1 299 363**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−16 580	−16 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−16 580**	**−16 580**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	77 739	−1 805 738
Likvida medel vid årets början	3 589 303	5 395 040
Likvida medel vid årets slut	3 667 041	3 589 303
Kassa och Bank BR	3 667 041	3 589 303

Underlaget är signerat och förseglat 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar; Fasad- och balkongarbeten	Linjär	40
Mark är inte föremål för avskrivningar.		
Installationer, Solceller, IMD	Linjär	15

Signerad och försedd med verifikatnummer: 5c331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 257 932	7 864 608
Hyror, bostäder	941 447	903 226
Hyror, lokaler	28 644	25 525
Hyror, garage	900	0
Hyror, p-platser	676 800	507 900
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−1 800	−1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−319 600	−218 100
Rabatter	0	−4 287
Elavgifter	445 730	266 427
Övriga avgifter	10 164	10 164
Övriga ersättningar	79 960	70 744
Övriga sidointäkter	3 350	15 854
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Summa nettoomsättning	**10 123 528**	**9 343 499**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	492 500	49 289
Övriga rörelseintäkter	117 702	40 823
Summa övriga rörelseintäkter	**610 202**	**186 874**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−1 064 019	−2 182 540
Reparationer	−934 600	−332 529
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−241 880	−235 894
Tomträttsavgäld	−504 900	−504 900
Försäkringspremier	−129 987	−108 322
Kabel- och digital-TV	−19 595	−15 673
Systematiskt brandskyddsarbete	−52 583	−27 645
Serviceavtal	−63 709	−24 290
Obligatoriska besiktningar	−102 757	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	−31 687
Snö- och halkbekämpning	−514 634	−215 457
Förbrukningsinventarier	−11 192	−5 541
Frakter och transporter	0	−31 332
Vatten	−529 002	−423 272
Fastighetsel	−864 782	−682 757
Hushållsel	6 508	0
Uppvärmning	−1 771 965	−1 677 738
Sophantering och återvinning	−92 567	−100 270
Förvaltningsarvode drift	−724 414	−778 001

Signerat och förseglat 2025-06-03 08:54. med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Summa driftskostnader	**−7 616 079**	**−7 377 849**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−454 115	−463 606
IT-kostnader	−8 585	−14 006
Arvode, yrkesrevisorer	−33 000	−30 475
Övriga försäljningskostnader	0	−3 975
Övriga förvaltningskostnader	−20 388	−13 056
Kreditupplysningar	−1 069	−108
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−34 667	−31 521
Telefon och porto	−794	−1 031
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−13	0
Medlems- och föreningsavgifter	−7 383	−7 447
Köpta tjänster	−1 814	0
Konsultarvoden	0	−21 432
Bankkostnader	−6 505	−4 576
Övriga externa kostnader	−25 838	−13 486
Summa övriga externa kostnader	**−594 170**	**−604 720**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−110 000	−110 000
Sociala kostnader	−30 156	−24 620
Summa personalkostnader	**−140 156**	**−134 620**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 901 250	−1 901 250
Avskrivningar tillkommande utgifter	−225 125	−225 125
Avskrivning Installationer	−122 923	−122 923
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−2 249 297**	**−2 249 297**

Signerat 2025-06-05 08:54 med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−2 302 642	−2 169 563
Övriga räntekostnader	−179	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 302 821**	**−2 169 563**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 062 479	95 062 479
Standardförbättringar	10 119 812	10 119 812
Markanläggning	146 097	146 097
Markinventarier	128 005	128 005
	105 456 393	**105 456 393**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**105 456 393**	**105 456 393**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−12 337 846	−10 436 596
Standardförbättringar	−3 816 313	−3 591 188
Markanläggningar	−146 097	−146 097
Markinventarier	−128 005	−128 005
	−16 428 260	**−14 301 886**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 901 250	−1 901 250
Årets avskrivning standardförbättringar	−225 125	−225 125
	−2 126 375	**−2 126 375**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−18 554 636**	**−16 428 260**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**86 901 758**	**89 028 133**
Varav		
Byggnader	80 823 384	82 724 634
Standardförbättringar	6 078 374	6 303 499
Taxeringsvärden		
Bostäder	210 000 000	210 000 000
Lokaler	390 000	390 000
Totalt taxeringsvärde	**210 390 000**	**210 390 000**
varav byggnader	*119 390 000*	*119 390 000*
varav mark	*91 000 000*	*91 000 000*

Signerad för Scrivfärgat 2025-06-03 08:54. med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	164 667	164 667
Installationer	1 843 750	1 843 750
	2 008 417	**2 008 417**
Årets anskaffningar		
	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 008 417**	**2 008 417**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−164 667	−164 667
Installationer	−133 167	−10 244
	−297 833	**−174 911**
Årets avskrivningar		
Installationer	−122 923	−122 923
	−122 923	**−122 923**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−164 667	−164 667
Installationer	−133 166	−133 166
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−420 757**	**−297 833**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 587 661**	**1 710 584**
Varav		
Installationer	1 587 661	1 710 584

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Installation av elbilsladdningsanläggning	1 299 363	1 299 363
Vid årets slut	**1 299 363**	**1 299 363**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	23 756	9 874
Osäkra hyres- och kundfordringar	208 751	208 751
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**232 507**	**218 625**

Underskrift av denna handling har skett digitalt med verifikatnummer: 5c331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	434	1 312
Summa övriga fordringar	**434**	**1 312**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	145 585	129 987
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 134	110 908
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 234	2 125
Förutbetald tomträttsavgäld	126 225	126 225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**394 177**	**369 245**

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 760 132	186 664
Transaktionskonto	906 909	3 402 638
Summa kassa och bank	**3 667 041**	**3 589 303**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	55 925 390	55 941 970
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	−43 983 420	-55 925 390
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−16 580	−16 580
Långfristig skuld vid årets slut	**11 925 390**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-02-28	11 941 970,00	−11 933 680,00	8 290,00	0,00
SWEDBANK	2,91%	2025-03-28	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
SWEDBANK	2,91%	2025-03-28	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
SWEDBANK	3,70%	2026-05-25	0,00	11 933 680,00	8 290,00	11 925 390,00
Summa			**55 941 970,00**	**0,00**	**16 580,00**	**55 925 390,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 16 580 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Signerat BankID 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	671 094	504 122
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	9 460
Summa leverantörsskulder	**671 094**	**513 582**

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 458	30 245
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	241 880	0
Debiterad preliminärskatt	−227 546	0
Summa skatteskulder	**22 792**	**30 245**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 094	29 094
Upplupna räntekostnader	51 103	63 879
Upplupna elkostnader	102 046	113 214
Upplupna vattenavgifter	132 716	106 377
Upplupna värmekostnader	243 510	249 539
Upplupna kostnader för renhållning	25 241	19 333
Upplupna revisionsarvoden	66 000	33 000
Upplupna styrelsearvoden	92 598	92 598
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 700	9 158
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	573 071	755 494
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 324 079**	**1 471 685**

Not Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	79 810 475	79 810 475

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Signerat och förseglat 2025-06-03 08:54. med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Christer Nilsson

Carl Görtz

Ola Lonard

Joakim Andersson

Ida Arnkvist

Annika Samuelsson

Tina Hjälte

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Signerat och förseglat 2025-06-03 08:54. med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Verifikation av digital signering

För transaktion 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Slutlig ÅR 231375 Årsredovisning 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-05-30 och slutfördes genom att alla parters signerat **2025-06-03.**

Arnkvist, Linnéa Ida Elisabeth

ida.arnkvist@gmail.com

BankID returnerade personnamnet "IDA ARNKVIST"

Signerat: 2025-05-30

Nilsson, Leif Christer

eko95cnn@hotmail.com

BankID returnerade personnamnet "CHRISTER NILSSON"

Signerat: 2025-05-30

Samuelsson, Annika Katarina

annsam62@gmail.com

BankID returnerade personnamnet "ANNIKA SAMUELSSON"

Signerat: 2025-06-02

Andersson Näslund, Per Joakim

jockeandersson.jocke@gmail.com

BankID returnerade personnamnet "PER JOAKIM ANDERSSON NÄSLUND"

Signerat: 2025-06-01

Hjälte, Tina Elisabet

hjalte.tina@gmail.com

BankID returnerade personnamnet "TINA ELISABET HJÄLTE"

Signerat: 2025-06-02

Görtz, Carl Hans Viktor

carlgortz@gmail.com

BankID returnerade personnamnet "CARL GÖRTZ"

Signerat: 2025-05-30

Lonard, Sven Ola

lonard@telia.com

BankID returnerade personnamnet "SVEN OLA LONARD"

Signerat: 2025-06-02

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se

BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"

Signerat: 2025-06-03

Verifierad av

WeSoft

Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på https://sign.wesoft.se/verify. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

WeAudit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 231375 - BRF Schaletten-Modisten

Org.nr 769608-8728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 231375 - BRF Schaletten-Modisten 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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. Risken för att inte

Slutsignerat och förseglat 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 9230ccf9-efb0-4f95-93a8-111c05c44214

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 231375 - BRF Schaletten-Modisten för räkenskapsåret 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 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

Skrivet och förslaget 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 9230ccf9-efb0-4f95-93a8-111c05c44214

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.

Eskilstuna enligt digital signering

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Skapat, signerat och förseglat 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 9230ccf9-efb0-4f95-93a8-111c05c44214

Verifikation av digital signering

Transaktion 9230ccf9-efb0-4f95-93a8-111c05c44214

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Rev Berättelse Schaletten-Modisten via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-06-03 och slutfördes genom att alla parters signerat **2025-06-03**.

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se

BankID

BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"

Signerat: 2025-06-03

Verifierad av

WeSoft

Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på https://sign.wesoft.se/verify. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

BRF Schaletten-Modisten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Schaletten-Modisten i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Undertecknat och inscannat 2025-06-03 08:54, med verifikatnummer: 5e331a37-aff7-482d-b54c-ee2fbe67656c