

# Årsredovisning 2024

Brf Skärvets Trädgård 1 Växjö

769631-9065



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skärvets Trädgård 1 Växjö

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1.        |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2.</b> |
| Verksamheten .....                                       | s. 2.        |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4.        |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9.</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## 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 Växjö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning            | Förvärv | Kommun |
|---------------------------------|---------|--------|
| Växjö Skärvet 10, Växjö kommun. | 2020    | Växjö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 3 911 kvm. Byggnadernas totalyta är 4503 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Magnus Tedborg            | Ordförande      |
| Hans Jacobsson Ronnebring | Styrelseledamot |
| Owe Johansson             | Styrelseledamot |
| Therese Folkesson         | Styrelseledamot |
| Tony Kostero              | Styrelseledamot |
| Oskar Bertilsson          | Suppleant       |
| Tommy Petersson           | Suppleant       |

### Firmateckning

Styrelsen alternativt i förening Magnus Tedborg och Owe Johansson

### Revisorer

KPMG AB   Anders Dahnér   Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Avläsning elförbrukning                | Infometric        |
| Banktjänster                           | Handelsbanken     |
| Besiktning hissar                      | g-ACK             |
| Ekonomisk förvaltning                  | Nabo              |
| Elhandel                               | Bixia             |
| Elnät och fjärrvärme                   | VEAB              |
| Fastighetsförvaltning                  | Axcell            |
| Fastighetslån                          | Nordea            |
| Försäkring                             | Trygg Hansa       |
| IP-tjänster                            | Connect 2IP       |
| Juridiskt stöd                         | Bostadsrätterna   |
| Kommunikation                          | Telavox           |
| Revision                               | KPMG              |
| Lås och dörrautomatiker                | Certego           |
| Service hissar                         | ALT Hiss          |
| Service portar                         | Växjö Portteknik  |
| Skötsel av gemensam innergård          | K2A               |
| Sophantering                           | SSAM              |
| Sophantering                           | ProZero Recycling |
| Fastighetsförvaltning, trädgårdstjänst | Reco Partner      |
| Underhåll gemensam del av kvarteret    | Växjö-bostäder    |
| Vatten och avlopp                      | Växjö Kommun      |
| Ventilation, värme, sanitet            | Cretec            |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes vid ingången av 2024 till följd av samhällets ekonomiska utveckling spunnat ur hög inflation och hög ränta. Två av föreningens fyra lån på fastigheten omsattes i slutet av 2024, vilket innebar en högre räntekostnad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

### Förändringar i avtal

Avtal för fastighetsförvaltning med Axcell avslutades under 2024. Istället tecknades nya avtal med dels Reco Partner för fastighetsförvaltning och dels med Cretec för ventilation, värme och sanitet.

### Övriga uppgifter

En behövlig utbyggnad av parkeringsplatser gjordes under året. Sedan detta blev klart har föreningen inte längre någon parkeringskö utan alla som vill ha en parkering har också fått det.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 733 241   | 3 211 193   | 2 835 713   | 2 838 213  |
| Resultat efter fin. poster                         | -916 327    | -703 293    | -511 781    | -338 464   |
| Soliditet (%)                                      | 75          | 75          | 75          | 75         |
| Yttre fond                                         | 424 959     | 307 644     | 146 028     | 73 014     |
| Taxeringsvärde                                     | 111 484 000 | 111 484 000 | 111 484 000 | 80 370 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 830         | 716         | 633         | 156        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 86,7        | 85,7        | 87,1        | 18,3       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 11 830      | 11 950      | 12 074      | 12 197     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 10 272      | 10 379      | 12 074      | 12 197     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 212         | 185         | 261         | 306        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 28          | 29          | 61          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 68          | 56          | 57          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 31          | 36          | 39          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 127         | 122         | 157         | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,63        | 1,67        | 0,83        | 1,79       |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,29       | 16,68       | 19,07       | 78,36      |

**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 vatten (totalt 75 231 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

## Uppllysning vid förlust

Brf redovisar ett negativt rörelseresultat för 2024. Dock är resultatet innan avskrivningar positivt och Brf redovisar ett positivt kassaflöde för 2024. För värden se årsredovisningens siffror. Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 141 185 000        | -                                            | -                               | 141 185 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 523 710            | -                                            | -                               | 523 710            |
| Fond, yttre underhåll | 307 644            | -                                            | 117 315                         | 424 959            |
| Balanserat resultat   | -1 112 526         | -703 293                                     | -117 315                        | -1 933 134         |
| Årets resultat        | -703 293           | 703 293                                      | -916 327                        | -916 327           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>140 200 535</b> | <b>0</b>                                     | <b>-916 327</b>                 | <b>139 284 208</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 933 134        |
| Årets resultat      | -916 327          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 849 461</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 117 315           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -335 000          |
| Balanseras i ny räkning              | -2 631 776        |
|                                      | <b>-2 849 461</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 733 241         | 3 211 193         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -299              | 57 987            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 732 942</b>  | <b>3 269 180</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 593 599        | -1 341 603        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -245 153          | -230 127          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -75 308           | -97 214           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 534 188        | -1 534 188        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 448 248</b> | <b>-3 203 132</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>284 694</b>    | <b>66 048</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 21 165            | 17 765            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 222 185        | -787 106          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 201 020</b> | <b>-769 341</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-916 327</b>   | <b>-703 293</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-916 327</b>   | <b>-703 293</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12  | 183 399 459 | 184 933 647 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 183 399 459 | 184 933 647 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 183 399 459 | 184 933 647 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 5 732       | 35 660      |
| Övriga fordringar                            | 13  | 2 816 222   | 2 676 666   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 107 587     | 76 895      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 2 929 541   | 2 789 221   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 2 929 541   | 2 789 221   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 186 328 999 | 187 722 868 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 141 708 710        | 141 708 710        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 424 959            | 307 644            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>142 133 669</b> | <b>142 016 354</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -1 933 134         | -1 112 526         |
| Årets resultat                               |     | -916 327           | -703 293           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 849 461</b>  | <b>-1 815 819</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>139 284 208</b> | <b>140 200 535</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 22 947 230         | 23 127 920         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>22 947 230</b>  | <b>23 127 920</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 23 308 610         | 23 609 760         |
| Leverantörsskulder                           |     | 201 138            | 188 192            |
| Skatteskulder                                |     | 672                | 672                |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -272               | 25 686             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 587 413            | 570 104            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>24 097 561</b>  | <b>24 394 414</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>186 328 999</b> | <b>187 722 869</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024       | 2023      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |            |           |
| Rörelseresultat                                                          | 284 694    | 66 048    |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |            |           |
| Årets avskrivningar                                                      | 1 534 188  | 1 534 188 |
|                                                                          | 1 818 882  | 1 600 236 |
| Erhållen ränta                                                           | 21 165     | 17 765    |
| Erlagd ränta                                                             | -1 215 607 | -709 759  |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 624 439    | 908 242   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |            |           |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -4 533     | 27 617    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -2 280     | 96 993    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 617 626    | 1 032 852 |
| Investeringsverksamheten                                                 |            |           |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0          | 0         |
| Finansieringsverksamheten                                                |            |           |
| Amortering av lån                                                        | -481 840   | -481 840  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -481 840   | -481 840  |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 135 786    | 551 012   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 2 669 712  | 2 118 700 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 2 805 499  | 2 669 712 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skärvets Trädgård 1 Växjö 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, 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 % |
|---------|-----|

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 3 162 480        | 2 749 869        |
| Hyresintäkter, p-platser | 449 831          | 379 500          |
| Vatten                   | 75 231           | 51 902           |
| El                       | 6 050            | 0                |
| Övriga intäkter          | 39 649           | 29 922           |
| <b>Summa</b>             | <b>3 733 241</b> | <b>3 211 193</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024        | 2023          |
|-----------------|-------------|---------------|
| Övriga intäkter | -299        | 8 555         |
| Elprisstöd      | 0           | 49 432        |
| <b>Summa</b>    | <b>-299</b> | <b>57 987</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel               | 77 537         | 175 640        |
| Besiktning och service          | 90 436         | 28 982         |
| Mark/gård/utemiljö Planteringar | 182 752        | 148 696        |
| Snöskottning                    | 17 490         | 31 056         |
| <b>Summa</b>                    | <b>368 214</b> | <b>384 374</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2024          | 2023           |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer               | 1 322         | 335            |
| Bostäder                   | 720           | 1 129          |
| Dörrar och lås/porttele    | 8 843         | 167 433        |
| Övriga gemensamma utrymmen | 8 492         | 0              |
| VA                         | -2 297        | 7 068          |
| Ventilation                | 28 894        | 17 461         |
| El                         | 12 147        | 5 219          |
| Hissar                     | 30 520        | 12 697         |
| Fönster                    | 1 136         | 0              |
| Gård/markytor              | 7 285         | 7 456          |
| Garage och p-platser       | 2 272         | 4 898          |
| <b>Summa</b>               | <b>99 334</b> | <b>223 696</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024           | 2023     |
|----------------------|----------------|----------|
| Garage och p-platser | 335 000        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>335 000</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 125 935        | 132 771        |
| Uppvärmning  | 306 412        | 252 527        |
| Vatten       | 138 305        | 163 212        |
| Sophämtning  | 139 824        | 99 979         |
| <b>Summa</b> | <b>710 475</b> | <b>648 489</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 59 236        | 56 845        |
| Bredband               | 10 500        | 10 500        |
| Fastighetsskatt        | 10 840        | 17 700        |
| <b>Summa</b>           | <b>80 576</b> | <b>85 045</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier      | 7 457          | 0              |
| Förbrukningsmaterial         | 6 884          | 5 693          |
| Övriga förvaltningskostnader | 44 056         | 44 225         |
| Revisionsarvoden             | 23 000         | 21 250         |
| Ekonomisk förvaltning        | 107 012        | 104 164        |
| Konsultkostnader             | 56 744         | 54 795         |
| <b>Summa</b>                 | <b>245 153</b> | <b>230 127</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 57 300        | 74 548        |
| Sociala avgifter | 18 008        | 22 666        |
| <b>Summa</b>     | <b>75 308</b> | <b>97 214</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 221 848        | 785 632        |
| Övriga räntekostnader                               | 337              | 1 474          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 222 185</b> | <b>787 106</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 189 791 910        | 189 791 910        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>189 791 910</b> | <b>189 791 910</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -4 858 263         | -3 324 075         |
| Årets avskrivning                             | -1 534 188         | -1 534 188         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 392 451</b>  | <b>-4 858 263</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>183 399 459</b> | <b>184 933 647</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>36 373 000</i>  | <i>36 373 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 92 013 000         | 92 013 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 19 471 000         | 19 471 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>111 484 000</b> | <b>111 484 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 6 869            | 6 954            |
| Skattefordringar       | 3 854            | 0                |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 714 836        | 1 599 963        |
| Borgo                  | 1 090 662        | 1 069 749        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 816 222</b> | <b>2 676 666</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 33 774         | 6 716         |
| Försäkringspremier                                  | 41 000         | 38 736        |
| Bredband                                            | 875            | 875           |
| Förvaltning                                         | 31 938         | 30 568        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>107 587</b> | <b>76 895</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2025-11-12               | 0,76 %                  | 11 563 960          | 11 684 420          |
| Nordea Hypotek        | 2027-10-20               | 2,79 %                  | 11 563 960          | 11 684 420          |
| Nordea Hypotek        | 2026-10-21               | 4,46 %                  | 11 563 960          | 11 684 420          |
| Nordea Hypotek        | 2025-11-11               | 2,70 %                  | 11 563 960          | 11 684 420          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>46 255 840</b>   | <b>46 737 680</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 23 308 610          | 23 609 760          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 846 640 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 36 303         | 32 447         |
| El                                                  | 6 954          | 5 946          |
| Uppvärmning                                         | 40 370         | 39 671         |
| Utgiftsräntor                                       | 169 608        | 163 030        |
| Sociala avgifter                                    | 10 537         | 8 248          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 305 266        | 302 762        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 18 375         | 18 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>587 413</b> | <b>570 104</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 48 230 200 | 48 230 200 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

I januari 2025 genomfördes 5-årsbesiktning av fastigheten. För uppdraget att stödja föreningen anlätades KJN Projektledning. Anmärkningar från 5-årsbesiktningen, 2-årsbesiktningen samt det sista servicebesöket i januari 2025 har sammanställts och ska åtgärdas under våren. I början av maj sker slutkontroll av att allt är utfört. I februari upptäcktes en översvämning orsakad av ett läckande rör inne i en vägg. Detta har skadat väggen samt två lägenheter, där den ena har drabbats mer än den andra. Försäkringsbolagets skadereglerare har bedömt kostnaden för åtgärderna till 100 000 kr.

## Underskrifter

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

Växjö

---

Hans Jacobsson Ronnebring  
Styrelseledamot

---

Magnus Tedborg  
Ordförande

---

Owe Johansson  
Styrelseledamot

---

Therese Folkesson  
Styrelseledamot

---

Tony Kostero  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Anders Dahnér  
Auktoriserad revisor



## Document summary

# Document history

**COMPLETED BY ALL:**

23.05.2025 08:47

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.05.2025 09:13

**DOCUMENT ID:**

S1WbqRSnZgl

**ENVELOPE ID:**

SylgcAB3-gg-S1WbqRSnZgl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Skärvets Trädgård 1 Växjö, 769631-9065 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

**SHA-512:**

9673a950abb1c203ed244a72b012ddc626dc26d028646  
8ccb5c860c150f2b3fd2e8feec703d9c242b2802f9884f8  
6c08c94934844b61f960f543eb0bcbb91bdc

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. TONY KOSTERO<br>tonykostero@hotmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 22.05.2025 09:33<br>22.05.2025 09:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.162.209 |
| 2. OWE KRISTER JOHANSSON<br>owe.k.johansson@gmail.com    |  Signed<br>Authenticated   | 22.05.2025 10:00<br>22.05.2025 09:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.233.194.200 |
| 3. HANS JACOBSSON RONNEBRING<br>hansjacobsson65@yahoo.se |  Signed<br>Authenticated   | 22.05.2025 11:08<br>22.05.2025 11:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.96.155.38  |
| 4. MAGNUS ÅKE INGVAR TEDBORG<br>tedborg@icloud.com       |  Signed<br>Authenticated   | 22.05.2025 11:12<br>22.05.2025 11:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.70.61   |
| 5. THERESE FOLKESSON<br>franssontherese@live.se          |  Signed<br>Authenticated | 22.05.2025 15:06<br>22.05.2025 15:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.3   |
| 6. ANDERS DAHNÉR<br>anders.dahner@kpmg.se                |  Signed<br>Authenticated | 23.05.2025 08:47<br>23.05.2025 08:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.84.56.2    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skärvets Trädgård 1 Växjö, org. nr 769631-9065.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skärvets Trädgård 1 Växjö för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skärvets Trädgård 1 Växjö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Anders Dahnér  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.05.2025 08:48

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.05.2025 09:13

**DOCUMENT ID:**

H1b50S3Wgl

**ENVELOPE ID:**

rkI5RB3Zlx-H1b50S3Wgl

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Skärvets Trädgård 2024.pdf

2 pages

**SHA-512:**

26a17bae126cb7a6e055f38fbdbbb7894e81a3bd09a8cd  
d56eed81185fc12d4f961f2227fffd44d69402747285dc6  
5978e3e2e900b090a69ce908293cd05940b

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS         |
|-----------------------|---------------|------------------|--------|-----------------|
| 1. ANDERS DAHNÉR      | Signed        | 23.05.2025 08:48 | eID    | Swedish BankID  |
| anders.dahner@kpmg.se | Authenticated | 23.05.2025 08:48 | Low    | IP: 195.84.56.2 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed