

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skarpetegen
769616-8108
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skarpetegen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2007-06-12.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-26.

Föreningen har antagit nya stadgar 2018-10-20, vilka har registrerats hos Bolagsverket 2020-07-02.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen äger fastigheten Lilleby 3:12, Göteborgs Kommun. Föreningens fastighet består av sex huskroppar med 4 lägenheter i varje, dvs. totalt 24 lägenheter, hus i två plan utan källare. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2.028 kvm. Byggnadsår; 2009. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök.

12 st 4 rum och kök.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är byggd 2009, med inflyttning i januari till mars 2009.

Under 2021 har man bytt steg i två trappor till en kostnad av 110 078 kr, vilket rymdes inom fond för yttre underhåll.

Man har under 2021 bytt ut energimätare på värmesystemet till en kostnad av 64 437 kr.

Föreningen har under 2022 utfört arbete med sätningarna till en kostnad utav 85 429 kr, vilket rymms inom fond för yttre underhåll.

Under 2022 har en ny underhållsplan tagits fram som täcker in perioden 2022-2071. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 22 053 463 kr under denna period vilket ger en årlig avsättning till underhållsfond på 441 069 kr.

OVK-center har upprättat en ny energideklaration under 2022.
OVK-center har också genomfört OVK-besiktning under 2024.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2027-12-31.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fr.o.m. 2010-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift. De första 5 åren utgår dock ingen fastighetsavgift, under år 6-10 (år 2015-2019 utgår avgiften till hälften.

Fr.o.m. år 11 (2020) belastas föreningen med full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden. Föreningens fastighet har fått värdeår 2009. För 2025 är fastighetsavgiften 1 724 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen

Styrelsen har efter föreningsstämma 2025-06-24 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Vännman	Ledamot	Ordförande
Emelie Lövgren-Berg	Ledamot	
Anders Johnson	Ledamot	
Anneli Johansson	Ledamot	
Sara Kinnefors	Suppleant	

Efter extra föreningsstämma 2025-10-11 har styrelsen följande sammansättning :

Peter Vännman	Ledamot	Ordförande
Emelie Lövgren-Berg	Ledamot	
Anders Johnson	Ledamot	
Anneli Johansson	Ledamot	
Nathalie Wikström	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma med påföljande konstituerande styrelsemöte och en extra föreningsstämma.

Revisorer
Johanna Svensson Ordinarie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om att höja månadsavgiften med 10% från och med 1 januari 2026.

Föreningen har under lång tid haft problem med värmesystemet. Under hösten 2025 har bergvärmepumpen bytts ut och man har satt in flexibel upphängningsanordning för att skydda rören för sättningar.

Kostnaden för utbytet av den gamla bergvärmepumpen samt installation av den nya uppgick till 363 750 kr. Denna kostnad hanteras bokföringsmässigt genom att aktivera den som en byggnadsinventarie och skrivs av under 10 år. Kostnaden för flexibel upphängningsanordning uppgick till 137 500 kr och redovisas i posten reparation & underhåll i not 3.

Löpande reparationer och utredningar kring värmesystemet och sättningar utöver ovan nämnda poster beräknas ha uppgått till 281 568 kr under 2025.

För att täcka årets samt kommande års kostnader för reparation och underhåll har föreningen under räkenskapsåret tagit upp ett lån om 1 000 000 kr hos handelsbanken.

Föreningen har under året sagt upp avtalet med Telenor avseende analog TV då mindre än hälften av föreningens medlemmar använder sig utav detta abonnemang. Avtalet går ut i januari 2026

Medlemsinformation

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
<i>Förändring i medlemsantal</i>		
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	31	31
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-6	-4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	30	31

Samtliga bostadsrätter och hyresrätter var vid årets utgång upplåtna. Det har varit 4 överlåtelser under 2025 (3 överlåtelser under föregående år).

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Överlåtelseavgift utgår med 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Pantsättningsavgift utgår med 1% av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 135	1 022	933	825
Resultat efter finansiella poster	-676	-559	-255	-542
Soliditet (%)	97,2	99,4	98,6	99,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	552	498	455	402
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	99,0	99,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	144	118	0
Bokfört värde per kvm boyta (kr)	24 855	25 080	25 304	25 530
Sparande per kvm boyta (kr)	-97	-41	100	-42
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	493	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0,9	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Avseende nyckeltalet årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt är jämförelsetalen avseende året 2022 omräknade och inkluderar nu även avgifter för drift.

I övrigt anges nya nyckeltal endast för innevarande år

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 175 600	1 805 631	-6 244 534	-558 929	51 177 768
Reservering till yttre fond		441 069	-441 069		0
Disposition av föregående års resultat:			-558 929	558 929	0
Årets resultat				-676 230	-676 230
Belopp vid årets utgång	56 175 600	2 246 700	-7 244 532	-676 230	50 501 538

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-7 244 532
årets resultat	-676 230
	-7 920 762

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	441 069
i ny räkning överföres	-8 361 831
	-7 920 762

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 135 030	1 022 446
Övriga rörelseintäkter		5 688	3 236
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 140 718	1 025 682
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 241 904	-1 017 294
Personalkostnader	4	-93 058	-89 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-480 064	-476 277
Summa rörelsekostnader		-1 815 026	-1 582 975
Rörelseresultat		-674 308	-557 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		595	913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 517	-2 549
Summa finansiella poster		-1 922	-1 636
Resultat efter finansiella poster		-676 230	-558 929
Resultat före skatt		-676 230	-558 929
Årets resultat		-676 230	-558 929

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	50 405 158	50 861 710
Inventarier, verktyg och installationer	6	516 736	176 498
Summa materiella anläggningstillgångar		50 921 894	51 038 208

Summa anläggningstillgångar

50 921 894

51 038 208

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		15 422	78 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 386	74 576
Summa kortfristiga fordringar		41 808	153 265

Kassa och bank

Kassa och bank		967 450	314 514
Summa kassa och bank		967 450	314 514
Summa omsättningstillgångar		1 009 258	467 779

SUMMA TILLGÅNGAR

51 931 152

51 505 987

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

56 175 600

56 175 600

Fond för yttre underhåll

2 246 700

1 805 631

Summa bundet eget kapital

58 422 300

57 981 231

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 244 532

-6 244 534

Årets resultat

-676 230

-558 929

Summa fritt eget kapital

-7 920 762

-6 803 463

Summa eget kapital

50 501 538

51 177 768

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

1 000 000

0

Leverantörsskulder

140 185

38 054

Skatteskulder

80 496

77 256

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

208 933

212 909

Summa kortfristiga skulder

1 429 614

328 219

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 931 152

51 505 987

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-676 230	-558 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		480 064	476 277
Betald skatt		66 507	-72 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-129 659	-155 134
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		48 190	85 862
Förändring av leverantörsskulder		102 131	-468 278
Förändring av kortfristiga skulder		-3 976	37 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 686	-500 040
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-363 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-363 750	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 000 000	0
Årets kassaflöde		652 936	-500 040
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		314 514	814 554
Likvida medel vid årets slut		967 450	314 514

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Bokfört värde per kvm boyta

Byggnader och mark delat på total boyta

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 000 000	0
	1 000 000	0

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	778 618	677 544
Årsavgifter; el, värme och vatten	340 986	332 150
Årsavgifter carport	9 600	9 600
Övriga intäkter	5 826	3 152
	1 135 030	1 022 446

Vatten, värme och el debiteras separat från årsavgiften enligt individuell mätning.
I föreningens årsavgift har det under 2024 och 2025 ingått ett grundabonnemang för tv. Detta abonnemang är uppsagt och gäller fram till 31 januari 2026. Medlemmarna har egna abonnemang för internet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El	307 693	238 083
Vatten och avlopp	68 848	54 101
Städning och renhållning	47 405	36 315
Reparation och underhåll av fastighet	486 477	383 235
Fastighetsskatt	41 376	39 120
Fastighetsförsäkringspremier	59 003	53 654
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	45 650	41 423
Ersättningar till revisor	16 000	15 250
Redovisningstjänster	80 167	69 605
Bankkostnader	25 912	3 833
Övriga förvaltningskostnader	14 151	21 551
Fastighetsskötsel	49 222	61 124
	1 241 904	1 017 294

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode		
Löner och andra ersättningar	58 180	55 398
Ersättning för trädgårdsskötsel	12 631	12 631
Sociala kostnader	22 247	21 375
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	93 058	89 404

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Ingående avskrivningar	-5 163 890	-4 707 338
Årets avskrivningar	-456 552	-456 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 620 442	-5 163 890
Utgående redovisat värde	50 405 158	50 861 710
Bokfört värde mark	11 985 000	11 985 000
	11 985 000	11 985 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 250	197 250
Inköp	363 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	561 000	197 250
Ingående avskrivningar	-20 752	-1 027
Årets avskrivningar	-23 512	-19 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 264	-20 752
Utgående redovisat värde	516 736	176 498

Not 7 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Handelsbanken	2,48	2026-03-05	0	1 000 000	0	1 000 000
			0	1 000 000	0	1 000 000

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 50 000 kr / år.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	73 200	59 928
Upplupna revisionskostnader	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	61 906	60 750
Övriga poster, el m.m.	54 605	74 731
Upplupen ränta	1 722	0
	208 933	212 909

Årsredovisningen beslutades den 5 maj 2026

Torslanda den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Peter Vännman
Ordförande

Anneli Johansson

Emelie Lövgren Berg

Anders Johnson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS JOHNSON

Styrelseledamot

Serienummer: dbf2604d4889c4[...]826635fc16b84

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-05-13 09:49:15 UTC



EMELIE LÖVGREN BERG

Styrelseledamot

Serienummer: b4b41da28e3495[...]aac5a4827fd3f

IP: 62.20.xxx.xxx

2026-05-13 10:31:40 UTC



Jens Peter Vännman

Styrelseledamot

Serienummer: f271931a8de689[...]2c3a271fc9e59

IP: 88.131.xxx.xxx

2026-05-13 10:35:16 UTC



ANNELI JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 6bac1395cf2b9a[...]bc47c82a5625f

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-05-13 11:05:31 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2026-05-13 11:35:54 UTC



Penneo dokumentnyckel: MUXAQ-F5G3B-3DHIV-FMEI7-KZAK4-5CVIQ

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.