

Årsredovisning 2024

Brf Smörhålan i Mölndal

769612-1180



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smörhålan i Mölndal

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Mölndals kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14 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
Smörhålan 1	2005	Mölndals Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Smörhålan 1 består av 3 flerbostadshus med följande adresser: Gladiolusgatan 1A; 3 A, B C; 5 A, B, C, D, E, F, G; Irisgatan 2 A, B, C; 4 A,B; 6 A,B,C.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 137 bostadsrätter om totalt 10 801 kvm, 56 förråd samt 5 lokaler om 953 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 754 kvm.

Fördelningen är enligt följande:

Bostadsrätt: 1 rok/vrå: 9 st, 1 rok: 5 st, 2 rok/vrå: 3 st, 2 rok: 42 st, 3 rok: 40 st, 4 rok: 35 st och 6 rok: 3 st.

Hyresrätt: 1 rok/vrå: 1 st, 2 rok: 3 st, 3 rok: 1 st, 4 rok: 1 st

Vidare har föreningen 117 parkeringsplatser, varav 56 är elladdplatser, samt 27 garage, med hyresrätt. Föreningen har 11 gästparkeringsplatser samt 1 handikappsparkeringsplats. Brf Smörhålan har även en aktivitetslokal, för max 50 personer, för uthyrning.

Styrelsens sammansättning

Lars Berg	Ordförande vald t.o.m. föreningsstämman 2025
Jessica Björk	Styrelseledamot vald t.o.m. föreningsstämman 2025
Emir Hodzic	Styrelseledamot vald t.o.m. föreningsstämman 2026
Roger Holmberg	Styrelseledamot vald t.o.m. föreningsstämman 2025
Dagmar Jonsson	Styrelseledamot vald t.o.m. föreningsstämman 2026
John Fors	Suppleant vald t.o.m. föreningsstämman 2025
Johanna Persson	Suppleant vald t.o.m. föreningsstämman 2025

Valberedning

Viktor Rosén (sammankallande), John Haddad Strömberg

Firmateckning

Brf Smörhålan's firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Susanne Andersson Revisor BoRevision Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Uppfräschning av tvättstugorna med tillhörande utrymmen, hantverkslokal iordninggjord, besiktning och säkerhetsförbättring av lekutrustning, plattsättning innergård vid odlingslådor. Justering av gångplattor mot Amaryllisgången. Byte av värmeväxlare och DUC i Undercentralen Gladiolusgatan 5D. Vidare har råttfällor installerats. Flertalet åtgärder för luftförbättring i Miljöhus.

Planerade underhåll

- 2025** ● BOSTÄDER: Ombyggnad och uppfräschning lght 014 samt f.d. Fotvårdslokalen
- 2025-2026** ● TVÄTTSTUGA: Byt till ledbelysning samt inköp av nya mangelbord.
DÖRRAR, LÅS/PORTTELE: Namnskylt Smörhålan ovanför porttelefonen vid 19 entréer, ny installation av två säkerhetsdörrar: Irisgatan 6C och 2A, Belysning samtliga entréer mot gata, Uppfräschning av entrédörrar, Målning källarfönster Irisgatan (mot parkeringen)
ÖVRIGA GEMENSAMMA UTRYMMEN: Aktivitetslokalen; säkerhetsdörr, möbler, ledbelysning, gardiner, säkerhetslås, säkerhetsboxar. Målning källargångar samt skyddsrum inkl. dammbindning golv.
VA: Asbestsanering, byte av ventilpar, injustering VVC.
VÄRME: Injustering av värmesystem
FASADER: Renovering tegelfasad samt balkar, enligt UH-plan 2023, 2024, 2025
GARAGE och P-PLATSER: Staket rad 1 mot GC-banan

Avtal med leverantörer

Fastighetsservice	Åby Fastighetsservice
Städning av gemensamma utrymmen	Städmyran
El och värme	Mölndals Energi
Vatten	Mölndals Stad
Jourttjänst (fastighet)	Låsinväst
Störningstjänst	Securitas
Brandutrustning	Brandexperten
Internet	Sappa
TV	Tele 2
Finansiella tjänster	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	NABO

Övrig verksamhetsinformation

Omfattande fastighetsbesiktning för prioritering av planerat underhåll för 2025 - 2027 har genomförts under 2024, samt inventering av förråd, parkeringsplatser och garage.

I föreningens lokaler har tre företag sin verksamhet. i föreningens källare finns 3 skyddsrum.

Föreningen samverkar även i Mölndals Stads arbete i Åby-området för trygghet och trivsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning för bostadsrätter 2024 med 2%. Avgiftshöjning för hyresrätter 2024 med 5,6%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal ingicks under 2024 med Städmyran.

Övriga uppgifter

Vid Föreningsstämman 2024 avgick mångårig ordförande Rolf Gunnström. Till ny ordförande valdes Lars Berg (extern) samt till, en stor del, ny styrelse.

Aktivitetsgruppen har genomfört följande: Boksnack (6 st), gemensamhetsdagar (vår och höst), quizaftnar, lussefika.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 191 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 190 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 306 575	9 026 366	8 740 382	8 834 699
Resultat efter fin. poster	-553 730	-470 933	-5 143 598	-7 018 995
Soliditet (%)	52	52	53	53
Yttre fond	1 753 363	0	1 863 208	8 200 903
Taxeringsvärde	198 904 000	198 904 000	198 904 000	190 058 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	752	736	723	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	86,5	89,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 277	5 277	5 277	5 277
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 578	4 578	4 578	4 578
Sparande per kvm totalyta, kr	123	179	229	175
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	17	16	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	94	86	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	38	37	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	149	139	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	1,75	0,94	1,04
Räntekänslighet (%)	7,02	7,17	7,30	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar. Avskrivningar belastar resultatet men ej likviditet.

Kassaflödet under 2024 var positivt och förväntas bli liknande för 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	53 586 771	-	-	53 586 771
Upplåtelseavgifter	32 142 381	-	-	32 142 381
Fond, yttre underhåll	0	-	1 753 363	1 753 363
Balanserat resultat	-19 838 263	-470 933	-1 753 363	-22 062 559
Årets resultat	-470 933	470 933	-553 730	-553 730
Eget kapital	65 419 956	0	-553 730	64 866 227

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 062 559
Årets resultat	-553 730
Totalt	-22 616 288

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 600 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-630 116
Balanseras i ny räkning	-25 586 172
	-22 616 288

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 306 575	9 026 366
Övriga rörelseintäkter	3	-3	154 915
Summa rörelseintäkter		9 306 572	9 181 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 314 104	-6 926 432
Övriga externa kostnader	9	-473 415	-387 308
Personalkostnader	10	-306 203	-214 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 458 813	-1 260 169
Summa rörelsekostnader		-8 552 535	-8 788 563
RÖRELSERESULTAT		754 038	392 718
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		200 928	136 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 508 695	-999 708
Summa finansiella poster		-1 307 767	-863 651
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-553 730	-470 933
ÅRETS RESULTAT		-553 730	-470 933

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	111 086 115	112 292 007
Markanläggningar	13	1 118 211	734 640
Maskiner och inventarier	14	2 220 795	2 395 287
Pågående projekt		0	462 000
Summa materiella anläggningstillgångar		114 425 121	115 883 934
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 425 121	115 883 934
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88 243	64 789
Övriga fordringar	15	2 039 366	1 722 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	243 735	232 699
Summa kortfristiga fordringar		2 371 344	2 020 363
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 124 099	6 950 959
Summa kassa och bank		7 124 099	6 950 959
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 495 443	8 971 322
SUMMA TILLGÅNGAR		123 920 564	124 855 256

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 729 152	85 729 152
Fond för yttre underhåll		1 753 363	0
Summa bundet eget kapital		87 482 515	85 729 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 062 559	-19 838 263
Årets resultat		-553 730	-470 933
Summa fritt eget kapital		-22 616 288	-20 309 196
SUMMA EGET KAPITAL		64 866 227	65 419 956
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	19 000 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		19 000 000	38 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		38 000 000	19 000 000
Leverantörsskulder		830 864	1 287 195
Skatteskulder		25 863	21 364
Övriga kortfristiga skulder		39 545	9 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 158 066	1 117 606
Summa kortfristiga skulder		40 054 338	21 435 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 920 564	124 855 256

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	754 038	392 718
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 458 813	1 260 169
	2 212 851	1 652 887
Erhållen ränta	190 528	136 057
Erlagd ränta	-1 590 587	-996 321
Erhållen utdelning	10 400	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	823 191	792 623
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 623	-23 835
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-299 070	789 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	487 498	1 558 658
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 126 252
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 126 252
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	487 498	-567 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 659 222	9 226 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 146 720	8 659 222

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smörhålan i Mölndal har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,24 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20 %
Markanläggningar	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 121 660	7 945 045
Hysesintäkter, bostäder	386 017	430 356
Hysesintäkter, lokaler	259 632	266 784
Hysesintäkter, p-platser	392 181	306 779
Övriga intäkter	67 551	44 005
Intäktsreduktion	0	-750
El	79 534	34 147
Summa	9 306 575	9 026 366

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-11
Statligt bidrag	0	1 270
Övriga intäkter	0	30 121
Försäkringsersättning	0	123 535
Summa	-3	154 915

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	896 220	833 897
Besiktning och service	224 941	130 822
Städning	334 595	203 273
Trädgårdsarbete	72 317	104 267
Snöskottning	2 111	0
Övrigt	864	116 298
Summa	1 531 048	1 388 557

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	7 750
Försäkringsskador	264 224	188 209
Bostäder	756	0
Bostäder VVS	24 075	27 952
Lokaler	624	0
Tvättstuga	87 243	35 959
Trapphus/port/entr	0	1 139
Källarutrymmen	2 750	96 093
Soprum/miljöanläggning	11 964	0
Dörrar och lås/porttele	16 880	105 376
Övriga gemensamma utrymmen	38 575	7 127
VA	74 935	81 309
Värme	23 688	67 885
Ventilation	46 978	23 552
El	41 876	4 488
Tak	20 199	0
Fasader	45 675	0
Fönster	46 575	0
Gård/markytor	222 159	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	3 821
Temp. rep und eller projekt	0	405 750
Summa	969 176	1 056 410

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	938 127
Tvättstuga	363 544	0
Dörrar och lås/porttele	0	18 888
VA	75 285	0
Värme	0	277 018
Fasader	20 950	27 818
Garage och p-platser	170 337	177 618
Summa	630 116	1 439 469

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	342 516	215 295
Uppvärmning	1 299 690	1 170 969
Vatten	551 373	470 523
Sophämtning	221 301	469 700
Summa	2 414 880	2 326 487

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	174 027	155 352
Övrigt	16 516	9 204
Bredband	0	60 432
Bredband/Kabeltv	296 211	214 254
Fastighetsskatt	282 130	276 267
Summa	768 884	715 509

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	13 688	54 763
Övriga förvaltningskostnader	139 092	82 295
Juridiska kostnader	39 700	21 379
Revisionsarvoden	31 250	28 000
Ekonomisk förvaltning	206 572	200 872
Konsultkostnader	43 113	0
Summa	473 415	387 308

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	252 621	174 000
Sociala avgifter	53 582	40 654
Summa	306 203	214 654

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	8
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 508 693	999 462
Övriga räntekostnader	2	58
Övriga finansiella kostn	0	180
Summa	1 508 695	999 708

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	129 681 006	129 681 006
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 681 006	129 681 006
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 388 998	-16 183 106
Årets avskrivning	-1 205 892	-1 205 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 594 890	-17 388 998
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 086 115	112 292 007
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 150 835</i>	<i>34 150 835</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	115 298 000	115 298 000
Taxeringsvärde mark	83 606 000	83 606 000
Summa	198 904 000	198 904 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	759 976	0
Årets inköp	462 000	759 976
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 221 976	759 976
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 336	0
Årets avskrivning	-78 429	-25 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-103 765	-25 336
Utgående restvärde enligt plan	1 118 211	734 640

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 463 360	39 132
Inköp	0	2 424 228
Utgående anskaffningsvärde	2 463 360	2 463 360
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-68 073	-39 132
Avskrivningar	-174 492	-28 941
Utgående avskrivning	-242 565	-68 073
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 220 795	2 395 287

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 745	14 612
Nabo Klientmedelskonto	1 891 847	1 695 721
Borgo	130 774	12 542
Summa	2 039 366	1 722 875

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 978	125 318
Fastighetsskötsel	1 250	1 250
Försäkringspremier	61 127	53 244
Förvaltning	55 380	52 887
Summa	243 735	232 699

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek ab	2025-03-01	0,64 %	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek ab	2026-03-30	3,59 %	19 000 000	19 000 000
Swedbank	2024-03-25	1,82 %		19 000 000
Stadshypotek ab	2025-03-27	3,40 %	19 000 000	
Summa			57 000 000	57 000 000
Varav kortfristig del			38 000 000	19 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 789	942
El	43 634	20 070
Uppvärmning	168 646	178 778
Utgiftsräntor	15 516	97 408
Löner	62 850	16 450
Sociala avgifter	19 747	5 169
Förutbetalda avgifter/hyror	809 884	770 789
Beräknat revisionsarvode	28 000	28 000
Summa	1 158 066	1 117 606

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	76 500 000	76 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning för bostadsrätter 2025 med 5%. Avgiftshöjning för hyresrätter 2024 med 5,6% ligger kvar till juli 2025. Därefter hyresavgifter enligt resultat av central förhandling. Avgiftshöjning för parkeringsplatser samt garage. Avgiftsjusteringar samtliga förråd.

Under 2025 beräknas en hyresrätt ombildas till bostadsrätt samt en verksamhetslokal efter ombyggnad ombildas till bostadsrätt.

Enligt av styrelsens antagen Underhållsplan beräknas kostnaderna för kommande underhållsbehov till ca 10 miljoner kronor.

Finansiering av kommande underhållet sker genom ett nytt lån samt genom försäljning av hyresrätt och verksamhetslokal, se ovan.

Underskrifter

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

Mölndals kommun

Dagmar Jonsson
Styrelseledamot

Emir Hodzic
Styrelseledamot

Jessica Björk
Styrelseledamot

Lars Berg
Ordförande

Roger Holmberg
Styrelseledamot

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

BoRevision Sverige AB
Susanne Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.02.2025 07:20

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 12.02.2025 12:58

DOCUMENT ID:
SJQ60hW5Yyg

ENVELOPE ID:
SJITC2Z5F1x-SJQ60hW5Yyg

DOCUMENT NAME:
Brf Smörhålan i Mölndal, 769612-1180 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAGMAR CHRISTEL ELLY JONSSON dagmar@smorhalan.se	Signed Authenticated	12.02.2025 13:02 12.02.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.198.130
2. Lars Johan Berg lars@smorhalan.se	Signed Authenticated	13.02.2025 12:15 13.02.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.218.230
3. JESSICA MARIA BJÖRK jessica@smorhalan.se	Signed Authenticated	16.02.2025 14:24 16.02.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.110.218
4. EMIR HODZIC emir@smorhalan.se	Signed Authenticated	16.02.2025 19:27 16.02.2025 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.112.142
5. Roger Holmberg roger@smorhalan.se	Signed Authenticated	24.02.2025 11:49 24.02.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.215
6. SUSANNE MONIKA ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	Signed Authenticated	26.02.2025 07:20 26.02.2025 07:19	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Smörhålan i Mölndal, org.nr. 769612-1180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smörhålan i Mölndal för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mölndal

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.02.2025 07:21

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 12.02.2025 12:58

DOCUMENT ID:
SyWa03W9Kkg

ENVELOPE ID:
H1p03Z5Ykg-SyWa03W9Kkg

DOCUMENT NAME:
RB Smörhålan 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDERSSON	 Signed	26.02.2025 07:21	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@borevision.se	Authenticated	26.02.2025 07:20	Low	IP: 158.174.125.18

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