

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skarpetegen
769616-8108

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skarpetegen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 sättningarna 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 Länsförsäkringar.

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 2024 är fastighetsavgiften 1 630 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 2024-06-25 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma med påföljande konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Johanna Svensson Ordinarie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om att höja månadsavgiften med 15% från och med 1 januari 2025.

Under 2024 har ovk-besiktning gjorts till en kostnad utav 54 388 kr.

Medlemsinformation

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
<i>Förändring i medlemsantal</i>		
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	31	32
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-4	-2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	31	31

Samtliga bostadsrätter och hyresrätter var vid årets utgång upplåtna. Det har varit 3 överlåtelser under 2024 (1 överlåtelse 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 022	933	825	776
Resultat efter finansiella poster	-559	-255	-542	-545
Soliditet (%)	99,4	98,6	99,1	99,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	498	455	402	378
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	99,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	144	118	0	0
Bokfört värde per kvm boyta (kr)	25 080	25 304	25 530	25 755
Sparande per kvm boyta (kr)	-41	100	-42	-44

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Avseende nyckeltalet årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt är jämförelsetalen avseende åren 2022 och 2021 omräknade och inkluderar nu även avgifter för drift.

I övrigt anges nya nyckeltal endast för innevarande år

Föreningen är obelånad. Finansiering av föreningens fastighet har skett helt och hållet genom insatser.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 175 600	1 364 562	-5 548 152	-255 313	51 736 697
Nyttjande av yttre fond			-255 313	255 313	0
Reservering till yttre fond		441 069	-441 069		0
Årets resultat				-558 929	-558 929
Belopp vid årets utgång	56 175 600	1 805 631	-6 244 534	-558 929	51 177 768

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-6 244 534
årets resultat	-558 929
	-6 803 463

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	441 069
i ny räkning överföres	-7 244 532
	-6 803 463

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 022 446	932 769
Övriga rörelseintäkter		3 236	7 258
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 025 682	940 027
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 017 294	-658 900
Personalkostnader	4	-89 404	-78 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-476 277	-457 579
Summa rörelsekostnader		-1 582 975	-1 195 251
Rörelseresultat		-557 293	-255 224
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		913	337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 549	-426
Summa finansiella poster		-1 636	-89
Resultat efter finansiella poster		-558 929	-255 313
Resultat före skatt		-558 929	-255 313
Årets resultat		-558 929	-255 313

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 861 710	51 318 262
Inventarier, verktyg och installationer	6	176 498	196 223
Summa materiella anläggningstillgångar		51 038 208	51 514 485
Summa anläggningstillgångar		51 038 208	51 514 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		78 689	95 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 576	68 188
Summa kortfristiga fordringar		153 265	163 981
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		314 514	814 554
Summa kassa och bank		314 514	814 554
Summa omsättningstillgångar		467 779	978 535
SUMMA TILLGÅNGAR		51 505 987	52 493 020

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 175 600	56 175 600
Fond för yttre underhåll		1 805 631	1 364 562
Summa bundet eget kapital		57 981 231	57 540 162
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 244 534	-5 548 152
Årets resultat		-558 929	-255 313
Summa fritt eget kapital		-6 803 463	-5 803 465
Summa eget kapital		51 177 768	51 736 697
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 054	506 332
Skatteskulder		77 256	74 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	212 909	175 399
Summa kortfristiga skulder		328 219	756 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 505 987	52 493 020

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-558 929	-255 313
Justerings poster för poster som inte ingår i kassaflödet	476 277	457 579
Betald skatt	-72 482	13 483

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-155 134 215 749

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	85 862	-99 392
Förändring av leverantörsskulder	-468 278	303 703
Förändring av kortfristiga skulder	37 510	-5 784

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-500 040 414 276

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-197 250
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -197 250

Årets kassaflöde

-500 040 217 026

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	814 554	597 528
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

314 514 814 554

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 huvudentäkter, 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 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	677 544	633 806
Årsavgifter; el, värme och vatten	332 150	289 363
Årsavgifter carport	9 600	9 600
Övriga intäkter	3 152	0
	1 022 446	932 769

Vatten, värme och el debiteras separat från årsavgiften enligt individuell mätning.
I föreningens årsavgift ingår ett grundabonnemang för tv. Medlemmarna har egna abonnemang för internet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	238 083	191 660
Vatten och avlopp	54 101	47 934
Städning och renhållning	36 315	27 796
Reparation och underhåll av fastighet	383 235	136 024
Fastighetsskatt	39 120	38 136
Fastighetsförsäkringspremier	53 654	48 330
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	41 423	38 718
Ersättningar till revisor	15 250	14 663
Redovisningstjänster	69 605	63 175
Bankkostnader	3 833	3 657
Övriga förvaltningskostnader	21 551	15 505
Fastighetsskötsel	61 124	33 302
	1 017 294	658 900

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode		
Löner och andra ersättningar	55 398	47 309
Ersättning för trädgårdsskötsel	12 631	12 631
Sociala kostnader	21 375	18 832
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	89 404	78 772

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Ingående avskrivningar	-4 707 338	-4 250 786
Årets avskrivningar	-456 552	-456 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 163 890	-4 707 338
Utgående redovisat värde	50 861 710	51 318 262
Bokfört värde mark	11 985 000	11 985 000
	11 985 000	11 985 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 250	0
Inköp	0	197 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 250	197 250
Ingående avskrivningar	-1 027	0
Årets avskrivningar	-19 725	-1 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 752	-1 027
Utgående redovisat värde	176 498	196 223

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	59 928	50 232
Upplupna revisionskostnader	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	60 750	56 941
Övriga poster, el m.m.	74 731	50 726
	212 909	175 399

Torslanda den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Peter Vännman
Ordförande

Anneli Johansson

Emelie Lövgren Berg

Anders Johnson

Min revisionsberättelse har lämnats

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."

ANNELI JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 6bac1395cf2b9a[...]bc47c82a5625f

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-23 09:11:57 UTC



ANDERS JOHNSON

Styrelseledamot

Serienummer: dbf2604d4889c4[...]826635fc16b84

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-23 09:14:08 UTC



Jens Peter Vännman

Styrelseledamot

Serienummer: f271931a8de689[...]2c3a271fc9e59

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-05-23 09:40:08 UTC



EMELIE LÖVGREN BERG

Styrelseledamot

Serienummer: b4b41da28e3495[...]aac5a4827fd3f

IP: 62.20.xxx.xxx

2025-05-23 11:54:24 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-05-23 11:58:37 UTC



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.