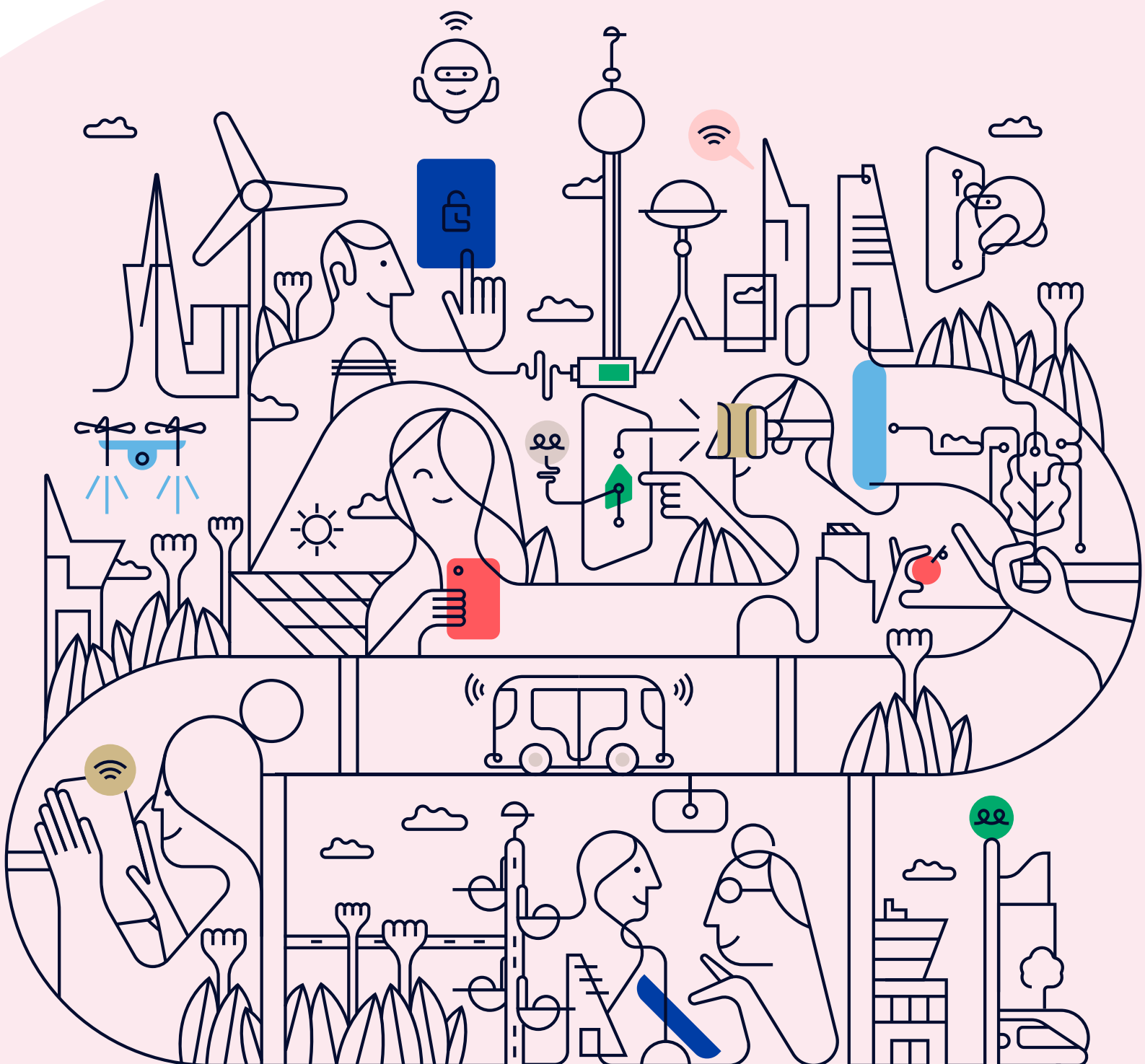




Välkommen till årsredovisningen för Skintebodalens Bostadsrättsförening

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
1:79	1974	Göteborg
1:77	1974	Göteborg
1:78	1974	Göteborg
1:80 + 1:81 + 1:82	1974	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974-1976 och består av 47 flerbostadshus.

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 320 bostadsrätter om totalt 23 502 kvm. Byggnadernas totalyta är 23502 kvm.

Styrelsens sammansättning

Frank Sensbery Bune	Ordförande
Samir Lundberg Ben Sassi	Styrelseledamot
Emil Fuchs	Styrelseledamot
Helena Sanderson	Suppleant
Jens Högberg	Suppleant
Peter Borg	Suppleant

Valberedning

Johannes Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Jörgen Nilsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Betonglagningar Loftgångar
Målning Holmbacken 1,2,3,4 och 5. Klyfteråsen 61 och 62
Isolering av lägenheter , 8 st
Isoleringsförbättringar pilot projekt Holmbacken 3
Byte av internetleverantör Ny är Ownit
Översyn och service apparatrum
- 2023** ● Byte av 2 varmvattenberedare Backängen + Nyhagen
Förbättringar VVS installationer
Isolering lägenheter 170 st
Målning Ängslyckan fasader+ loftgång
- 2022** ● Underhållsspolning samtliga 320 lägenheter
Energideklaration upprättad
Tvätt av räcken
Byte stolpar snickeriförbättringar
Byte av 4 varmvattenberedare
Isolering lägenheter 60 st
Fågelskydd monterat Sösbacken 48 entré
Målning fasader Humlekärret
Anticimex förebyggande insatser möss
- 2021** ● Ronderingsbesiktning Ballofixer, ventilation smörjning av fönster
Snörasskydd - Montering på tak
Isolering lägenheter 60 st
Samtliga elmätare bytta 47 byggnader
Målning fasader Nyhagen 45 46 47
Byte till LED ljuskällor på samtliga byggnader
Tvätt samtliga entrétak

- 2021** ● Obligatorisk ventilationskontroll utfört OVK Lägenheter+ 9 st tvättstugor (samtliga)
Lagning av 60 st betongelement
Byte av 8 varmvattenberedare
- 2020** ● Rondering alla lägenheter - Smörjning av fönster, dörrar samt kontroll av ballofixer mm
Betongelement - Loftgångar, grundelement
Tvättstuga P7 - Renovering
Tvättstuga P6 - Renovering
Tvättstuga P4 gavel - Renovering
Tvättstuga P4 långsida - Renovering
- 2019** ● Tvättstuga P5 - Renovering
Tvättstuga P2 - Renovering
- 2018** ● Tvättstuga P1 - Renoverad
Fastighetsexp - Renovering
Nybyggt gästrum - P3 Nyhagen
Nytt låssystem - Nytt system Godkänt av förs.bolag
Panel & Stolpbyte; - Hela området klart
- 2017-2019** ● Målning fasad - Avslutad
- 2017-2018** ● Postboxar - Slutfördes under första kvartalet 2018
- 2017** ● Panel & stolpbyte - Furuslätten, Ängslyckan, Klyfteråsen, Sösbacken
Tvättstuga P3 - Renoverad
Postfack
- 2016-2017** ● Betongelement - Loftgångar
- 2016** ● ITUX; - Uppgradering av Fiber inklusive byte av fiberboxar i samtliga lgh
Spolning avloppsstammar - Samtliga lgh och lokaler
Ventilationssystem - Uppgradering ventilationssystem Tvättstuga P1, Gästrum,
Fastighetsexpedition
Omläggning plattor
Ventilationsrengöring - Samtliga lgh och lokaler
Tvättstuga P8 - Koncepttvättstuga, nya maskiner, torkrum osv
Gästrum - Renovering dusch
Omläggning plattor; - Backängen, Nyhagen, Nylänningen, Klyfteråsen, Sösbacken, Ängslyckan
Markarbeten efter takomläggning; - Ängslyckan, Sösbacken, Klyfteråsen
- 2015-2016** ● PCB Sanering (fogar)
- 2015** ● Omläggning plattor; - Åsbacken, Humlekärret, Bredängen, Holmbacken
OVK
- 2014-2016** ● Omläggning av tak

- 2014-2015** ● Montering hänggrännor entrétag
- 2008-2012** ● Nya entredörrar - Löpande
Fönsterbyten - Separat projekt, löpande
Nytt ventilations system - Löpande
Renovering av fasad - Panelbyte, tilläggsisolering, målning
- 2008-2009** ● Cykelrum - Ombyggnad
Byta radiatorer - Separat projekt, löpande
- 2007-2012** ● VVS projekt - Nya brunnar, HILA-luckor mm löpande
Tätning - Där behov finns och det är ekonomiskt försvarbart
- 2007-2008** ● EL - Jordfelsbräddare & Personskydd mm
- 2007** ● Rörstambyte - Löpande vid behov
Elstambyte - Löpande vid behov

Planerade underhåll

- 2025** ● Snickeriförbättringar
Byten av 4 st elpatroner
Brandsäkerhet
El-säkerhet
Lagning betongskador
Byte av vattenkopplingar vindar
Målning två trappuppgångar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skintebo Samfällighetsförening, med en andel på 29,587%

Samfällighetsföreningen förvaltar all mark, samlingslokaler, garagehus, sophantering, vattentillkoppling samt uteförråd för våra medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen genomfört målningsarbeten för att bibehålla fastighetens skick och trivsel för medlemmarna. Dessa åtgärder är en del av det planerade underhållet enligt föreningens underhållsplan.

Vidare har kostnaderna för både vatten och el fortsatt att öka under året, vilket till stor del beror på marknadsprisernas utveckling samt högre förbrukning under vissa perioder. Föreningen följer denna utveckling noggrant och ser kontinuerligt över möjligheter till energieffektiviseringar för att begränsa framtida kostnadsökningar.

Som tidigare nämnts har även räntekostnaderna stigit, vilket är en följd av det allmänna ränteläget. Föreningen arbetar aktivt med att optimera sin lånestruktur för att på bästa sätt hantera de finansiella utmaningarna.

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Har lyckats att bibehålla vårt nuvarande städ & fastighetsskötsels avtal på samma kostnad, trots marknaden har ökat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 424 st. Tillkommande medlemmar under året var 44 och avgående medlemmar under året var 53. Vid räkenskapsårets slut fanns det 415 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 37 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	20 811 566	19 799 643	19 647 744	19 575 938
Resultat efter fin. poster	-2 977 237	-2 973 940	-486 143	3 623 340
Soliditet (%)	9	10	12	12
Yttre fond	6 387 884	7 565 651	9 666 182	8 723 466
Taxeringsvärde	478 000 000	478 000 000	478 000 000	467 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	829	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	98,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 832	5 943	6 053	6 164
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 832	5 943	6 053	6 164
Sparande per kvm totalyta, kr	186	152	285	344
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	79	65	78
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	151	64	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	144	229	130	121
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	2,88	-	-
Räntekänslighet (%)	6,66	7,17	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen tog beslutet att låta egenkapitalen stå för kostnaden av målningen av huskropparna 2024 istället för att öka avgiften.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 437 625	-	-	3 437 625
Fond, yttre underhåll	7 565 651	-2 611 767	1 434 000	6 387 884
Balanserat resultat	8 304 136	-362 173	-1 434 000	6 507 963
Årets resultat	-2 973 940	2 973 940	-2 977 237	-2 977 237
Eget kapital	16 333 472	0	-2 977 237	13 356 235

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 941 963
Årets resultat	-2 977 237
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 434 000
Totalt	3 530 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 118 361
Balanseras i ny räkning	6 649 087

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	20 811 566	19 799 643
Övriga rörelseintäkter	3	19 645	27 850
Summa rörelseintäkter		20 831 211	19 827 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 243 288	-12 669 785
Övriga externa kostnader	9	-690 881	-1 057 856
Personalkostnader	10	-1 430 027	-1 248 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 227 376	-3 932 631
Summa rörelsekostnader		-19 591 572	-18 909 136
RÖRELSERESULTAT		1 239 639	918 357
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		324 414	178 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 541 290	-4 071 169
Summa finansiella poster		-4 216 876	-3 892 297
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 977 237	-2 973 940
ÅRETS RESULTAT		-2 977 237	-2 973 940

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	142 743 299	146 943 551
Maskiner och inventarier	13	86 943	114 067
Summa materiella anläggningstillgångar		142 830 242	147 057 618
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 830 242	147 057 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		129 902	76 013
Övriga fordringar	14	1 799 978	1 873 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 438 578	1 443 683
Summa kortfristiga fordringar		3 368 458	3 393 695
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	269	269
Summa kortfristiga placeringar		269	269
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 696 323	8 970 451
Summa kassa och bank		7 696 323	8 970 451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 065 051	12 364 415
SUMMA TILLGÅNGAR		153 895 293	159 422 033

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 437 625	3 437 625
Fond för yttre underhåll		6 387 884	7 565 651
Summa bundet eget kapital		9 825 509	11 003 276
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 507 963	8 304 136
Årets resultat		-2 977 237	-2 973 940
Summa fritt eget kapital		3 530 726	5 330 196
SUMMA EGET KAPITAL		13 356 235	16 333 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	86 239 546	69 301 970
Summa långfristiga skulder		86 239 546	69 301 970
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	50 817 737	70 360 161
Leverantörsskulder		465 274	677 302
Skatteskulder		62 315	58 064
Övriga kortfristiga skulder		298 798	360 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 655 388	2 330 401
Summa kortfristiga skulder		54 299 512	73 786 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 895 293	159 422 033

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 239 639	918 357
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 227 376	3 932 631
	5 467 015	4 850 988
Erhållen ränta	324 414	177 481
Erlagd ränta	-4 589 014	-3 888 869
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 202 415	1 139 600
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 483	-27 477
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	103 069	60 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 209 001	1 172 602
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3 541 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 541 088
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 604 848	-2 604 848
Förändring av checkräkningskredit	0	-55 415
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 604 848	-2 660 263
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 395 847	-5 028 749
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 795 832	15 824 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 399 985	10 795 832

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Skintebodalens Bostadsrättsförening har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,85 - 10 %
Maskiner	10 %
Installationer	20 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	20 202 948	19 477 212
Bredband	388 665	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	143 550
Övernattnings-/gästlägenhet	106 900	88 800
Dröjsmålsränta	0	321
Pantsättningsavgift	51 808	88 459
Överlåtelseavgift	51 108	-2 637
Administrativ avgift	6 615	0
Andrahandsuthyrning	3 521	3 942
Öres- och kronutjämning	1	-4
Summa	20 811 566	19 799 643

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 605	0
Återbäring försäkringsbolag	18 040	27 850
Summa	19 645	27 850

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Larm och bevakning	11 677	11 478
Städning enligt avtal	633 365	515 308
Städning utöver avtal	3 013	213 943
Besiktningar	30 000	0
Brandskydd	0	27 074
Gårdkostnader	23 567	19 862
Gemensamma utrymmen	45 346	169 809
Sophantering	0	12 500
Snöröjning/sandning	55 026	47 926
Serviceavtal	15 832	3 314
Fordon	5 315	10 914
Förbrukningsmaterial	213 867	235 843
Summa	1 037 007	1 267 971

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 638	38 632
Tvättstuga	45 041	70 942
Trapphus/port/entr	4 495	0
Dörrar och lås/porttele	36 098	46 743
VVS	491 205	393 606
Värmeanläggning/undercentral	2 181	0
Ventilation	18 330	21 949
Elinstallationer	24 701	35 064
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 070	2 306
Tak	0	6 938
Fönster	0	15 999
Balkonger/altaner	13 454	0
Mark/gård/utemiljö	6 000	0
Vattenskada	640 476	426 664
Summa	1 305 689	1 058 843

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	96 210	290 492
Entr/trapphus	119 271	0
Övernattn./gästlägenhet	37 280	0
Fasader	2 637 959	2 321 275
Mark/gård/utemiljö	227 641	0
Summa	3 118 361	2 611 767

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 997 434	1 847 639
Vatten	1 391 864	3 544 192
Summa	3 389 298	5 391 831

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	319 798	263 314
Självrisk	52 500	0
Fordonsförsäkring	2 771	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	7 949	7 040
Kabel-TV	255 755	3 000
Bredband	133 105	8 830
Samfällighetsavgifter	3 099 454	1 462 489
Fastighetsskatt	521 600	508 480
Korr. fastighetsskatt	0	86 220
Summa	4 392 932	2 339 373

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	16 965	13 157
Tele- och datakommunikation	48 172	37 330
Juridiska åtgärder	28 938	0
Inkassokostnader	6 068	8 683
Revisionsarvoden extern revisor	40 000	42 000
Styrelseomkostnader	9 803	8 000
Fritids och trivselkostnader	0	13 876
Föreningskostnader	488	51 557
Förvaltningsarvode enl avtal	307 808	295 408
Överlåtelsekostnad	58 467	39 675
Pantsättningskostnad	49 278	37 775
Korttidsinventarier	20 244	0
Administration	35 340	78 875
Konsultkostnader	61 148	403 649
Bostadsrätterna Sverige	0	11 810
Föreningsavgifter	8 163	7 563
Övriga externa kostnader	0	2 501
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	0	6 000
Summa	690 881	1 057 856

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	294 998	290 000
Lön - fastighetsskötare	583 331	470 505
SPP/tjänstepension/FORA	49 835	46 548
Arbetsgivaravgifter	273 839	250 764
Löneskatt	23 180	0
Uttagsskatt	204 067	191 046
Övriga personalkostnader	777	0
Summa	1 430 027	1 248 863

Föreningen har en anställd man.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	4 536 905	4 056 656
Dröjsmålsränta	1 398	777
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 987	0
Övriga räntekostnader	0	13 736
Summa	4 541 290	4 071 169

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 217 682	199 385 841
Årets inköp	0	3 831 841
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 217 682	203 217 682
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 274 130	-52 056 465
Årets avskrivning	-4 200 252	-4 217 665
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 474 382	-56 274 130
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 743 299	146 943 551
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 407 000</i>	<i>4 407 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	275 000 000	275 000 000
Taxeringsvärde mark	203 000 000	203 000 000
Summa	478 000 000	478 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 540 925	335 596
Inköp	0	1 205 328
Utgående anskaffningsvärde	1 540 925	1 540 925
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 426 857	-215 810
Avskrivningar	-27 124	-1 211 047
Utgående avskrivning	-1 453 981	-1 426 857
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 943	114 067

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	84 998	37 299
Inkasso	11 319	11 319
Transaktionskonto	1 700 139	1 807 919
Borgo räntekonto	3 522	17 462
Summa	1 799 978	1 873 999

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	868 128	773 885
Förutbet försäkr premier	0	319 798
Förutbet kabel-TV	88 790	0
Förutbet vatten	437 500	350 000
Förutbet bredband	44 160	0
Summa	1 438 578	1 443 683

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Andra värdepapper	269	269
Summa	269	269

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-09-25	2,46 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-09-25	2,05 %	6 060 608	6 303 032
Swedbank	2025-09-25	2,46 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-03-28	2,88 %	6 060 608	6 303 032
Swedbank	2026-11-25	3,80 %	13 760 000	13 760 000
Swedbank	2026-12-22	3,08 %	15 536 362	15 536 362
Swedbank	2026-12-22	3,06 %	13 945 000	15 465 000
Swedbank	2026-01-23	3,61 %	20 000 000	0
Nordea	2025-03-20	2,95 %	10 619 705	10 619 705
Nordea	2025-06-30	2,95 %	11 775 000	11 775 000
Nordea	2026-05-20	3,74 %	19 300 000	19 900 000
Nordea	Omsatt under 2024		0	20 000 000
Summa			137 057 283	139 662 131
Varav kortfristig del			50 817 737	70 360 161

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 124 033 043 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
Upplupna kostnader	4 096	11 908
Uppl kostnad Städning entrepr	825	0
Uppl kostn el	241 834	213 180
Uppl kostnad Extern revisor	43 625	43 625
Uppl kostn räntor	385 604	433 328
Uppl kostnad arvoden	0	4 002
Uppl kostn semesterlöner	46 869	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 726	1 257
Förutbet hyror/avgifter	1 917 809	1 623 101
Summa	2 655 388	2 330 401

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	174 940 800	174 940 800

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Se avsnittet *Planerade underhåll* i förvaltningsberättelsen för information om planerade underhåll efter verksamhetsåret.

Underskrifter

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

Göteborg

Emil Fuchs
Styrelseledamot

Frank Sensbery Bune
Ordförande

Samir Lundberg Ben Sassi
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2025 15:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.06.2025 15:16

DOCUMENT ID:

HJxZ2XR8Vxe

ENVELOPE ID:

BJW2XRLEgx-HJxZ2XR8Vxe

DOCUMENT NAME:

Skintebodalens Bostadsrättsförening, 757203-0992 - År
sredovisning 2024.pdf

23 pages

SHA-512:

7ff29608ef3497c447858e6bd4f3b502d1fe3e69b28ff74f
72704c028ade1ab16861cf60db9533e9dae7123e70562
536bfdb05c9f68ac15af97a9d2b531c7c02

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. Karl Emil Richard Fuchs fastighet@skintebodalen.se	 Signed Authenticated	23.06.2025 15:17 23.06.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.131.163
2. SAMIR LUNDBERG BEN S ASSI medlem@skintebodalen.se	 Signed Authenticated	23.06.2025 15:21 23.06.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.217
3. Frank Sensbery Bune ordforande@skintebodalen.se	 Signed Authenticated	23.06.2025 15:42 23.06.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.8.201
4. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	 Signed Authenticated	23.06.2025 15:49 23.06.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.189.75

* 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 Skintebodalens Bostadsrättsförening, org. nr 757203-0992.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skintebodalens Bostadsrättsförening för år 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skintebodalens Bostadsrättsförening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 tryggande 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 26 juni 2024.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2025 15:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.06.2025 15:16

DOCUMENT ID:

BkGnmAIExx

ENVELOPE ID:

HJzZ3XRUVxg-BkGnmAIExx

DOCUMENT NAME:

RB Skintebodalens Bostadsrättsförening.pdf

2 pages

SHA-512:

750e428550cf84bf3a07f65d97a279ae1e912fd00a1051b
2b68a39b6498a0726a13991d18d6806f48da404ef6c878
fc570337c9ce283b0106e7df668a24c2da5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Jörgen Nilsson	Signed	23.06.2025 15:51	eID	Swedish BankID
jorgen.nilsson1@kpmg.se	Authenticated	23.06.2025 15:51	Low	IP: 83.254.189.75

* 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