

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik

769637-7915

2024-01-01 - 2024-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt och har ej del i någon Samfällighet.

Föreningen har sitt säte i Öckerö kommun.

Föreningens byggnader

Under 2023 färdigställdes byggnationen av de 3 flerbostadshus innehållande totalt 22 bostadslägenheter på fastigheten Öckerö Björkö 1:305. Den totala boarean uppgår till ca 1295,5 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under året

Ekonomi

Föreningens lån placerades 5 maj 2023 i tre lika stora delar varav ett lån har rörlig ränta.

Den nya styrelsen som tog över efter den interimistiska styrelsen i mars 2024 har verkat för att hålla nere föreningens kostnader, såsom snöskottning, trädgårdsskötsel, trappstädning och kostnader för administration, pga det ovissa läget med inflation och ränta under året.

Då inflation och ränteläget har förbättrats under 2024 har föreningens kostnader för ränta gått ned med ca 1,2 % (ca 46 000 kronor) jämfört med den Ekonomiska planen för år 1.

Sänkningen av räntan kommer att ha större effekter på resultatet i positiv riktning 2025, men styrelsen kommer fortsatt att hålla nere kostnaderna under kommande verksamhetsår.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2024-01-01 - 2024-12-31:

Carina Larsson	Styrelseledamot, ordförande
Ebba Knutsson	Styrelseledamot
Heléne Rothman	Styrelseledamot
Helen Hagberg	Styrelseledamot, kassör
Lena Takman	Styrelsesuppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisor

Annette Kyldahl Medlem och bosatt i föreningen

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 39 medlemmar, varav tre medlemmar utgör föreningens interimistiska styrelse.

Under 2024 har det tillkommit 2 medlemmar och 4 avgående medlemmar vilket gör att det finns 37 medlemmar vid årets slut. Styrelsen har haft 8 protokollförda möten samt 1 protokoll vid extrastämman.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning	1 364 395	0
Resultat efter finansiella poster	-391 628	0
Balansomslutning	90 418 452	94 410 705
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	909	909
Årsavgift per kvadratmeter för kall- och varmvatten (efter förbrukning)	95	95
Skuldsättning per kvadratmeter	12 747	12 884
Sparande per kvadratmeter	187	187
Räntekänslighet	56,0%	59,9%
Räntekostnader per kvadratmeter	509	544

Upplysning vid förlust

Föreningen gör under 2024 en förlust som ligger i linje med den ekonomiska planen.
Det negativa resultatet understiger summan av avskrivningar och underhåll.
Föreningens ekonomi är god.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 975 000	0	0	70 975 000
Medlemsinsatser	3 465 000	0	0	3 465 000
Underhållsfond	0	0	64 775	64 775
Disposition av föregående års resultat		0	-64 775	0
Årets resultat			-391 628	-391 628
Belopp vid årets utgång	74 440 000	0	-391 628	74 113 147

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

Resultatdisposition

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-391 628
	-391 628
Förslag till disposition	
Balanseras i ny räkning	-391 628
	-391 628

Resultaträkning		2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kr			
	Not		
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	2	1 221 414	0
Summa		1 221 414	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-249 246	
Övriga externa kostnader	4	-56 530	0
Personalkostnader		0	0
Avskrivning fastighet	5	-651 148	0
Summa		-956 924	0
Rörelseresultat		264 490	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 768	0
Räntekostnader		-658 886	0
Summa		-656 118	0
Resultat efter finansiella poster		-391 628	0
Resultat före skatt		-391 628	0
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		-391 628	0

Balansräkning

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	Not		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader & Mark	6	90 418 452	91 069 600
		90 418 452	91 069 600
Summa anläggningstillgångar		90 418 452	91 069 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 420	66 938
Skattefordran		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		559	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 427	9 007
		43 406	75 949
Kassa och bank		396 254	3 265 156
Summa omsättningstillgångar		439 660	3 341 105
Summa tillgångar		90 858 112	94 410 705

Balansräkning, forts

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 440 000	70 975 000
Fond för yttre underhåll		64 775	
		74 504 775	70 975 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		-64 775	0
Årets resultat		-391 628	0
		-456 403	0
Summa eget kapital		74 048 372	70 975 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	16 335 840	16 513 344
Summa långfristiga skulder		16 335 840	16 513 344
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	177 504	177 504
Förskott från kunder		0	212 500
Leverantörsskulder		26 512	236 314
Skatteskulder		19 987	67 040
Övriga skulder		4 802	6 012 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 095	216 300
Summa kortfristiga skulder		473 900	6 922 361
			0
Summa eget kapital och skulder		90 858 112	94 410 705
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		25 000 000	25 000 000
Eventualförpliktelser		0	0

Kassaflödesanalys	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseresultat efter finansiella poster	-391 628	0
Avskrivningar	651 148	0
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändringar av kundfordringar	41 518	-66 938
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 795	639 906
Förändring av leverantörsskulder	-209 802	-3 568 915
Förändring av kortfristiga skulder	-11 042	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 399	-2 995 947
Investeringsverksamheten		
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	50 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 465 000	67 530 250
Utbetalda förskott upplåtelseavgifter	-212 500	0
Upptagna lån (kreditinstitut)	0	16 690 848
Amortering lån	-177 504	0
Upptagna/återbetalda lån övriga	-6 018 298	-45 967 482
Amortering lån (byggnadskreditiv)	0	-32 110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 943 302	6 143 616
Årets kassaflöde	-2 868 903	3 197 669
Likvida medel vid årets början	3 265 157	67 488
Likvida medel vid årets slut	396 254	3 265 157

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Fordringar

Fordringar upptas till de belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalade.

Not 2 Nettoomsättning	2024
Årsavgifter bostäder	1 169 260
Parkering	50 050
Pantsättningsavgift	537
Överlåtelseavgift	1 432
Faktureringsavgifter	135
Total nettoomsättning	1 221 414

Not 3 Driftkostnader	2024
El	53 646
Uppvärmning	40 000
Vatten	3 280
Sophämtning	61 600
Städning och renhållning	12 900
Snöröjning	25 369
Gräsklippning	239
Kostnader för hiss	1 399
Rexel, mätverktyg för el- och vatten	10 040
Taggar till portlås	187
Gräsklippare, trimmer, kratta, snöskyfflar	6 183
Förbrukningsmaterial, städmaterial mm	994
Wifi till porttelefon	9 485
Företagsförsäkringar	23 924
Totala driftkostnader	249 246

Not 4 Övriga externa kostnader 2024

Redovisningstjänster Talenom	47 985
Licens Fortnox	4 339
Bankkostnader	2 095
Kreditupplysningskostnader	1 311
Registrering Bolagsverket	800

Totala övriga externa kostnader 56 530

Not 5 Avskrivningar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande avskrivningsplan används.

Byggnader 120 år

	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader & Mark		
<i>Ingående anskaffningsvärde</i>	78 137 717	0
Omklassificeringar	0	78 137 717
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	78 137 717	78 137 717
<i>Ingående avskrivningar</i>	0	0
Årets avskrivningar	-651 148	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-651 148	0
Utgående planenligt restvärde byggnad	77 486 569	78 137 717
<i>Ingående anskaffningsvärde mark</i>	12 931 883	0
Omklassificeringar	0	12 931 883
<i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>	12 931 883	12 931 883
	90 418 452	91 069 600

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Utgående skuld per 2024-12-31	Långfristig skuld per 2024-12-31	Kortfristig skuld per 2024-12-31
Swedbank	3,553	2025-01-28	5 504 448	5 445 280	59 168
Swedbank	3,86	2026-04-24	5 504 448	5 445 280	59 168
Swedbank	3,59	2028-04-25	5 504 448	5 445 280	59 168
			16 513 344	16 335 840	177 504

Skuld som förfaller till betalning senare än fem år efter räkenskapsårets utgång: 15 625 824

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning		
	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Fastighet Öckerö Björkö 1:305

Underskrifter

Undertecknad försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Bohus-Björkö den 25 februari 2025


Carina Larsson
Ordförande


Ebba Knutsson


Heléne Rothman


Helen Hagberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 februari 2025


Annette Kyldahl
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik
Organisationsnummer 769637-7915

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bohus-Björkö 2024-02-25



Annette Kyldahl