

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- * Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- * Större underhåll har skett under 2024. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lise Johnsson	Ledamot
Tomas Rosenqvist	Ledamot
Daniel Hagberg	Ledamot

Filip Kalbom	Suppleant
Valentin Falkehag Ekman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Nilsson	Ordinarie extern	MOORE Ranby AB
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Magnus Hernegren
Christian Hultlager

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, Kålltorp 61:11, förvärvades 2008.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning sköts av GUAB.

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

Städning av trapphus och golv i tvättstuga sköts av Städalliansen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 726 kvm, varav 726 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	6 st
3 rok	5 st

Nedanstående underhåll har utförts:

Utfört underhåll	År
OVK (ventilation)	2024
Byte kombinationsledningar och byte av dagvattenbrunn	2024
Bytt portkodsdosor	2023
Nedre del av tak mot gården renoverat inkl insallation av hängrännor	2022
Installation av utomhusbelysning	2021
Installation av brytskydd till entrédörr och källardörr	2021
Installation takluckor	2020
Utbyte av radiatorer, våning 3	2020
Renovering av tvättstuga samt torkrum	2020
Ny fläkt i torkrummet	2019
Energibesiktning	2019
Relining av samtliga stammar	2018
Staketet på framsidan återställt	2018
Dräneringsarbete samt altanen färdigställdes	2018
Gräsmätta anlagd på nytt	2017
Dränering och asfaltering	2017
Ombyggnad till etagevåning lägenhet 5 och 6	2017-2018
Byte av termostatter i källare, uppgång B	2017
Altanbyggnad	2017
Takstege och snörasskydd	2016
Målning av fasad	2016
Säkerhetsdörrar	2016
Omläggning av plåt på taket av Fortab	2016
Ombyggnad till etagevåning lägenhet 11 och 12	2015-2016

Föreningens säte är Göteborg.

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2024 har nya ventilationskanaler byggts i alla lägenheter och föreningen har nu erhållit en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Efter sommaren byttes föreningens kombiledning ut framför huset vilken hade gått av. Den äldre kombiledningen byttes ut mot separata ledningar för dagvatten och spillvatten (standard idag) och den äldre dagvattenbrunnen som var beroende av mekanik/elektronik byttes ut mot en dagvattenbrunn med självfall.

Föreningens fjällvärmecentral har även bytts ut under året.

Under 2025 planerar vi att börja amotera på våra lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsåret början: 19

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	550 020	508 875	501 359	499 832
Resultat efter finansiella poster	-595 852	-5 707	-270 041	-105 350
Soliditet (%)	60,48	63,00	63,00	68,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	758	701	691	688
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,75	98,61	99,28	99,66
Skuldsättning (kr/kvm)	6 973	6 698	6 698	5 665
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 973	6 698	6 698	5 665
Sparande (kr/kvm)	175	119	131	-18
Räntekänslighet (%)	9,20	9,56	9,70	8,23
Energikostnad (kr/kvm)	224	210	196	181

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 726 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 726 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Förlusten påverkar inte föreningens möjligheter vad gäller framtida ekonomiska åtaganden.

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 934 745	429 385	-2 861 581
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar		116 958	-116 958
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Årets resultat			-595 852
Belopp vid årets utgång	<u>10 934 745</u>	<u>546 343</u>	<u>-3 574 391</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 978 539
Årets resultat	<u>-595 852</u>
	-3 574 391
Förslag till disposition:	
Ianspråktagande ur underhållsfond	-546 343
Balanseras i ny räkning	<u>-3 028 048</u>
	-3 574 391

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		550 020	508 875
Övriga rörelseintäkter		1 365	7 139
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		551 385	516 014
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-903 439	-279 089
Övriga externa kostnader	3	-63 360	-80 063
Personalkostnader	4	-1 998	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-98 046	-92 260
Summa rörelsekostnader		-1 066 843	-451 412
Rörelseresultat		-515 458	64 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 877	2 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 271	-72 699
Summa finansiella poster		-80 394	-70 309
Resultat efter finansiella poster		-595 852	-5 707
Resultat före skatt		-595 852	-5 707
Årets resultat		-595 852	-5 707

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

12 963 246

12 436 391

Summa materiella anläggningstillgångar

12 963 246

12 436 391

Summa anläggningstillgångar

12 963 246

12 436 391

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

139

5 150

Summa kortfristiga fordringar

139

5 150

Kassa och bank

Kassa och bank

108 385

1 016 154

Summa kassa och bank

108 385

1 016 154

Summa omsättningstillgångar

108 524

1 021 304

SUMMA TILLGÅNGAR

13 071 770

13 457 695

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

10 934 745

10 934 745

Fond för yttre underhåll

546 343

429 385

Summa bundet eget kapital

11 481 088

11 364 130

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 978 539

-2 855 874

Årets resultat

-595 852

-5 707

Summa fritt eget kapital

-3 574 391

-2 861 581

Summa eget kapital

7 906 697

8 502 549

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

750 000

750 000

Summa långfristiga skulder

750 000

750 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga del av skuld till kreditinstitut

6

4 312 500

4 112 500

Förskott från medlemmar

45 124

37 571

Leverantörsskulder

17 151

17 321

Skatteskulder

35 409

34 188

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 889

3 566

Summa kortfristiga skulder

4 415 073

4 205 146

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 071 770

13 457 695

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-515 458	64 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		98 046	92 260
Erhållen ränta mm		14 877	2 390
Erlagd ränta		-95 271	-72 699
Fastighetsskatt		1 221	-910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-496 585	85 643
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		5 011	-5 150
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		7 383	15 211
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 323	-58
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-482 868	95 646
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-624 901	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-624 901	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		200 000	0
Förändring av likvida medel		-907 769	95 646
Likvida medel vid årets början		1 016 154	920 507
Likvida medel vid årets slut		108 385	1 016 154

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader

100/50

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna görs i årsbokslutet.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Driftkostnader	2024	2023
Fastighetskostnader	28 165	64 042
Reparationer	20 488	0
Periodiskt underhåll	624 902	0
El	20 254	22 732
Värme	93 350	81 968
Vatten	49 218	48 057
Sophämtning/renhållning	14 499	14 024
Försäkring	23 680	21 412
Kabel-TV	10 953	10 545
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 930	16 309
	<u>903 439</u>	<u>279 089</u>
Not 3 Övriga externa kostnader	2024	2023
Kreditupplysning	563	0
Revisionsarvode extern revisor	25 206	21 135
Föreningskostnader	0	337
Förvaltningsarvode	24 643	22 956
Administration	7 937	2 557
Konsultarvode	0	31 186
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	5 011	1 892
	<u>63 360</u>	<u>80 063</u>
Not 4 Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden och andra ersättningar	1 998	0
Summa	<u>1 998</u>	<u>0</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 413 304	13 413 304
	Inköp	624 901	0
	Utgående anskaffningsvärden	14 038 205	13 413 304
	Ingående avskrivningar	-976 913	-884 653
	Årets avskrivningar	-98 046	-92 260
	Utgående avskrivningar	-1 074 959	-976 913
	Redovisat värde	12 963 246	12 436 391
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 314 542	4 314 542
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	9 000 000	9 000 000
	Byggnader	7 800 000	7 800 000
		16 800 000	16 800 000
Not 6	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	Handelsbanken, 2025-12-01	2,880%	1 700 000
	Handelsbanken, 2025-06-01	4,260%	1 662 500
	Handelsbanken, 2025-09-01	0,840%	750 000
	Handelsbanken, 2026-12-30	3,220%	750 000
	Handelsbanken, 2025-07-30	3,570%	200 000
		5 062 500	4 862 500
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	4 312 500 kr.	
	Amortering under 2024	0 kr.	

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 063 000	4 875 000

Bostadsrättsföreningen Snickaren Utåkersgatan 8

Org.nr. 769617-2563

NOTER

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lise Johnsson

Tomas Rosenqvist

Daniel Hagberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

MOORE Ranby AB

Martin Nilsson
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."

Lise Johnsson

Styrelseledamot

Serienummer: 0361787dec62d0[...]227a66a46da65

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-05-08 14:15:27 UTC



TOMAS ROSENQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 54ffd410fc0c6b[...]5c739f56435b1

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-08 14:37:00 UTC



Daniel Jonas Valdemar Hagberg

Styrelseledamot

Serienummer: 48015846045717[...]1eec02c23223f

IP: 213.115.xxx.xxx

2025-05-09 07:46:07 UTC



Erik Martin Nilsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 09708f6f25986d[...]897c779894e4d

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-05-09 09:26:03 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.