



Välkommen till årsredovisningen för S K F:s Anställdas Brf nr 1

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 1947-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1901-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 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
Kviberg 16:1	1947	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1947

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 028 kvm och 1 lokal om 35 kvm. Byggnadernas totalyta är 1067 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henry Blom	Ordförande
Liisa Kirjavainen Hyväri	Kassör
Zarah Åström	Sekreterare
Mia Nerenius	Suppleant
Marcus Kokk	Suppleant

Valberedning

Jenny Antonsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Anders Åkesson	Internrevisor
Heléne Ann-Charlotte Kling	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Dränering, rör- och markarbete, nytt staket och bredare parkeringsplatser.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gamlestadens Fastighetsägare, med en andel på %.

Samfälligheten förvaltar .

Övrig verksamhetsinformation

Våren 2024 plåtarbete på taket och stuprörsrengöring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomin har varit stabil trots att räntor, amortering och ökade drivskostnader har ökat utgifter.

Förändringar i avtal

Avtal med städfirman sades upp. Trappstädning sköts av medlemmar.

Övriga uppgifter

En lägenhet har varit uthyrt i andra hand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 26 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	801 874	797 830	737 342	675 875
Resultat efter fin. poster	50 107	66 687	-2 810 383	-65 893
Soliditet (%)	0	0	0	56
Yttre fond	33 732	16 866	192 418	223 052
Taxeringsvärde	16 866 000	16 866 000	16 866 000	15 470 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	743	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	95,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 661	2 686	2 714	247
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 563	2 588	2 612	238
Sparande per kvm totalyta, kr	158	110	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	3	15	31	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	114	107	113
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	58	60	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	199	187	198	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,30	3,14	-	-
Räntekänslighet (%)	3,58	3,62	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	22 600	-	-	22 600
Fond, yttre underhåll	16 866	-	16 866	33 732
Dispositionsfond	357 169	-	-	357 169
Balanserat resultat	-2 561 272	66 687	-16 866	-2 511 451
Årets resultat	66 687	-66 687	50 107	50 107
Eget kapital	-2 097 950	0	50 107	-2 047 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 494 585
Årets resultat	50 107
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-16 866
Totalt	-2 461 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 461 344

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	801 874	797 830
Övriga rörelseintäkter	3	1 437	2 215
Summa rörelseintäkter		803 311	800 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-483 575	-424 539
Övriga externa kostnader	9	-70 862	-60 139
Personalkostnader	10	-39 029	-117 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 712	-50 712
Summa rörelsekostnader		-644 177	-652 559
RÖRELSERESULTAT		159 134	147 486
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 169	6 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-118 195	-87 013
Summa finansiella poster		-109 026	-80 799
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		50 107	66 687
ÅRETS RESULTAT		50 107	66 687

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	195 160	245 872
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		195 160	245 872
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		195 160	245 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 069	3 297
Övriga fordringar	14	685 182	587 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23 472	18 831
Summa kortfristiga fordringar		711 723	609 374
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 374	19 037
Summa kassa och bank		18 374	19 037
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		730 097	628 411
SUMMA TILLGÅNGAR		925 257	874 283

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 600	22 600
Fond för yttre underhåll		33 732	16 866
Dispositionsfond		357 168	357 168
Summa bundet eget kapital		413 500	396 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 511 451	-2 561 272
Årets resultat		50 107	66 687
Summa fritt eget kapital		-2 461 343	-2 494 585
SUMMA EGET KAPITAL		-2 047 843	-2 097 950
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 735 000	2 761 000
Leverantörsskulder		51 386	32 809
Övriga kortfristiga skulder		65 511	65 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	121 203	112 621
Summa kortfristiga skulder		2 973 100	2 972 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		925 257	874 283

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	159 134	147 486
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	50 712	50 712
	209 846	198 198
Erhållen ränta	9 169	6 214
Erlagd ränta	-112 092	-81 355
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106 922	123 057
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 063	-2 686
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 764	7 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 623	127 668
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-26 000	-26 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-26 000	-26 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	97 623	101 668
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	586 537	484 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	684 160	586 537

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för S K F:s Anställdas Brf nr 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	2,86 %
---------	--------

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. 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	763 536	763 536
Hysesintäkter p-plats, moms	34 848	33 768
Hysesintäkter förråd	3 000	0
Pantsättningsavgift	0	525
Administrativ avgift	490	0
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	801 874	797 830

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	2 215
Återbäring försäkringsbolag	1 437	0
Summa	1 437	2 215

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	19 615	46 151
Gårdkostnader	2 141	3 453
Förbrukningsmaterial	830	208
Summa	22 586	49 811

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	10 028
Dörrar och lås/porttele	2 124	0
Einstallationer	0	1 875
Tak	20 750	0
Summa	22 874	11 903

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	67 375	0
Summa	67 375	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	3 640	15 778
Uppvärmning	135 847	121 905
Vatten	72 780	62 096
Sophämtning/renhållning	28 901	27 691
Grovsopor	0	5 524
Summa	241 168	232 994

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	23 860	21 472
Tomträttsavgäld	38 488	38 488
Kabel-TV	3 763	4 104
Bredband	33 461	36 504
Fastighetsskatt	30 000	29 262
Summa	129 572	129 830

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	463	0
Övriga arvoden	11 200	0
Revisionsarvoden extern revisor	1 500	3 937
Fritids och trivselkostnader	280	799
Föreningskostnader	488	657
Förvaltningsarvode enl avtal	40 452	38 816
Pantsättningskostnad	0	788
Administration	3 969	4 057
Konsultkostnader	6 875	5 450
Föreningsavgifter	5 635	5 635
Summa	70 862	60 139

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	26 437	82 126
Lön - fastighetsskötare	6 300	11 620
Kostnadsersättningar	0	135
Bilersättning skattefri	0	985
Arbetsgivaravgifter	6 292	22 303
Summa	39 029	117 169

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	118 195	87 013
Summa	118 195	87 013

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 773 169	1 773 169
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 773 169	1 773 169
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 527 297	-1 476 585
Årets avskrivning	-50 712	-50 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 578 009	-1 527 297
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	195 160	245 872
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	0	9 866 000
Taxeringsvärde mark	0	7 000 000
Summa	0	16 866 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	491 553	491 553
Utgående anskaffningsvärde	491 553	491 553
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-491 553	-491 553
Utgående avskrivning	-491 553	-491 553
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 690	2 302
Skattefordringar	16 706	17 444
Transaktionskonto	120 557	118 052
Borgo räntekonto	545 229	449 448
Summa	685 182	587 246

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	10 466	9 209
Förutbet kabel-TV	342	0
Förutbet tomträtt	9 622	9 622
Förutbet bredband	3 042	0
Summa	23 472	18 831

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-02	4,95 %	1 267 500	1 280 500
Handelsbanken	2025-01-02	4,10 %	1 267 500	1 280 500
Handelsbanken	2025-03-18	3,70 %	200 000	200 000
Summa			2 735 000	2 761 000
Varav kortfristig del			2 735 000	2 761 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 605 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	283	0
Uppl kostnad Värme	16 772	17 750
Uppl kostn räntor	24 200	18 097
Uppl kostn vatten	6 169	5 490
Uppl kostnad Sophämtning	2 195	0
Förutbet hyror/avgifter	71 584	71 284
Summa	121 203	112 621

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

2 787 000

2023-12-31

2 787 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 5% f r o m 2025-03-01

Underskrifter

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

Göteborg

Henry Blom
Ordförande

Liisa Kirjavainen Hyväri
Kassör

Zarah Åström
Sekreterare

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

Anders Åkesson
Internrevisor

Heléne Ann-Charlotte Kling
Internrevisor