

BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKORPIONEN

Org.nr: 769608-8595

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKORPIONEN, organisationsnummer 769608-8595, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Södertälje, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002.

Ekonomisk plan registrerades år 2008.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Dewi Lindstedt
Ledamot	Sargon Simonsson
Ledamot	Anders Berggren
Ledamot	Johnny Bakestani

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Intern revisor	Dewi Lindstedt
----------------	----------------

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-03.

Ny styrelseledamot. Gabriella Simonsson avgår pga tidsbrist. Ersätts av Johnny Bakestani. I övrigt inga förändringar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Städning sköts av

Trädgårdsskötsel ombesörjs av

Leverantör

allabrf.se

Södertäljes Hushållstjänster

Veteranpoolen

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: SKORPIONEN 11

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Nybyggnadsår: 1945

Totalyta (m²):

756

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	2
2 rok	4
3 rok	5

11 bostadsrätter

Garage och P-platser

Antal platser

9

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2008

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongrenovering, fönsterrenovering, byte till säkerhetsdörrar, stamrenovering, ny elcentral.	2006-2007	
Vind har upplåtits och byggts om till bostadsrätt nummer 8	2008/2009	
Sålades en lokal för ombyggnad till bostadsrättslägenhet nummer 9.	2009	
Ombyggnation från lägenhet #5 till tre stycken mindre lägenheter pågår.		
Takrenovering	2009/2010	
Har inga löpande reparationer gjorts	2013/2014	
Har uteplatsen fått tak och en ny tvättmaskin har inhandlats	2014/2015	
Har uteplatsen renoverats	2017/2018	
Har inga löpande reparationer gjorts	2018/2019	
Renoverades gamla	2018/2019	
Utfördes en ny energideklaration.	2019/2020	
Har alla fönster bytt ut i fastigheten.	2020/2021	
Har en OVK (Ventilationskontroll) utförts.	2020/2021	
Har ventilationsfläkten på taket bytts ut.	2020/2021	
Har energideklaration utförts	2020/2021	
Har takomläggning utförts på burspråket.	2021/2022	
Relining av avloppet utförts i fastigheten.	2021/2022	
Har nya maskiner till tvättstugan inköpts.	2021/2022	
Har Radonsanering utförts i lägenhet 0903	2021/2022	
Har inga större renoveringar utförts.	2022/2023	
Renovering av utehus.	2023/2024	
Planering för byte av staket.	2023/2024	
Energiptimering av fastigheten.	2023/2024	
Nytt staket byggts	2025	Nytt staket längs infarten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget att rapportera.

Medlemsinformation

13 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

12 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	655	655	637	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 400	- 310	61	0
Soliditet ¹ , %	27	30	32	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	774	774		
Skuldsättning / kvm	8 295	8 295		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 295	8 295		
Sparande / kvm	-312	-193		
Räntekänslighet	10.7	10.7		
Energikostnad / kvm	268	254		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	89		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Överkursfond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 714 786	904 504	-79 594	- 2 550 751	39 138	- 310 272	2 717 811
Resultatdisposition enligt stämman: Reservering fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning						310 272	310 272
Årets resultat				-310 272		- 400 250	- 710 522
Belopp vid årets utgång	4 714 786	904 504	-79 594	- 2 861 023	39 138	- 400 250	2 317 561

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 861 022
Årets resultat	- 400 250
Totalt	- 3 261 272

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 3 261 272
Totalt	- 3 261 272

Resultaträkning

	Not	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	655 297	655 350
Övriga rörelseintäkter		166 519	0
Summa rörelseintäkter		821 816	655 350
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-701 414	-425 187
Administration och förvaltning	4	-100 475	-114 852
Avskrivningar		-164 732	-164 732
Summa rörelsekostnader		-966 621	-704 771
RÖRELSERESULTAT		-144 805	-49 421
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 015	7 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 460	-267 913
Summa finansiella poster		-255 445	-260 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-400 250	-310 276
RESULTAT FÖRE SKATT		-400 250	-310 276
ÅRETS RESULTAT		-400 250	-310 276

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-04-30	2024-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 196 886	8 361 618
Summa materiella anläggningstillgångar		8 196 886	8 361 618
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 196 886	8 361 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 796	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 286	29 146
Kundfordringar		59 651	42 657
Summa kortfristiga fordringar		105 733	72 040
Kassa och bank			
Kassa och bank		331 275	602 164
Summa kassa och bank		331 275	602 164
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		437 008	674 204
SUMMA TILLGÅNGAR		8 633 894	9 035 822

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		5 619 290	5 619 290
Fond för yttre underhåll		-79 594	-79 594
Summa bundet eget kapital		5 539 696	5 539 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 821 884	-2 511 613
Årets resultat		-400 250	-310 272
Summa fritt eget kapital		-3 222 134	-2 821 885
SUMMA EGET KAPITAL		2 317 562	2 717 811
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 270 990	6 270 990
Leverantörsskulder		25 032	27 744
Skatteskulder		310	-724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 000	20 001
Summa kortfristiga skulder		6 316 332	6 318 011
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 316 332	6 318 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 633 894	9 035 822

Kassaflödesanalys

Not	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-144 805	-49 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	164 732	164 732
Summa	19 927	115 311
Erhållen ränta	8 015	7 058
Erlagd ränta	-263 460	-267 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-235 518	-145 544
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	-33 693	27 287
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-1 678	20 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-270 889	-97 891
Årets kassaflöde	-270 889	-97 891
Likvida medel vid årets början	602 164	700 000
Likvida medel vid årets slut	331 275	602 164

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Årsavgifter
Övriga årsavgifter

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter	545 844	545 844
Övriga årsavgifter	39 600	39 600
	585 444	585 444
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	64 800	64 800
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 663	4 989
Övriga intäkter	390	117
	5 053	5 106
Totalt nettoomsättning	655 297	655 350

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	18 079	17 157
Uppvärmning	127 628	126 818
Vatten och avlopp	57 204	48 182
Sophämtning	30 044	28 770

232 955 220 927

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	6 676	0
--	-------	---

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	0	8 162
Fastighetsstäd	21 501	30 855
Trädgårdsskötsel	37 088	15 109
Snöröjning/sandning	0	23 311

58 589 77 437

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	30 228	22 671
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	22 523	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 964	22 902

41 487 22 902

Reparationer

Reparationer	0	81 250
--------------	---	--------

Underhåll

Underhåll	331 479	0
-----------	---------	---

Totalt operativ drift och underhåll

701 414 425 187

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	62 682	44 317
Extra ekonomisk förvaltning	3 257	12 405

65 939 56 722

Revision

Revisionsarvode	0	20 000
-----------------	---	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	0	10 718
-----------------------------	---	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	527
Konsultarvode	6 250	0
Bankkostnader	7 124	3 495
Övriga kostnader	21 162	23 390

34 535 27 412

Totalt administration och förvaltning

100 475 114 852

Not 5. Byggnader och mark

	2025-04-30	2024-04-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	9 285 181	9 285 181
Anskaffningsvärde mark	1 813 525	1 813 525
Utgående anskaffningsvärden	11 098 706	11 098 706
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 572 474	- 2 572 356
Årets avskrivningar	- 164 850	- 164 732
Utgående avskrivningar	-2 737 324	-2 737 088
Utgående redovisat värde	8 361 382	8 361 618
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	7 000 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark	1 926 000	2 354 000
	8 926 000	8 754 000

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-04-30	Belopp 2025-04-30	Belopp 2024-04-30
Swedbank	2025-07-28	3,119 %	1 734 990	1 734 990
Swedbank	2025-06-28	3,166 %	1 846 000	1 846 000
Swedbank	2025-06-28	3,166 %	1 345 000	1 345 000
Swedbank	2025-06-28	3,166 %	1 345 000	1 345 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 270 990	6 270 990
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 270 990	-6 270 990
			0	0

Not 7. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera.

Underskrifter

den ____ / ____ 2026

Ört Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-22

Dewi Lindstedt
Ordförande

Sargon Simonsson
Ledamot

Anders Berggren
Ledamot

Johnny Bakestani
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Dewi Lindstedt
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.10.2025 12:51

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 09.10.2025 14:43

DOCUMENT ID:

rkxQM0mSalg

ENVELOPE ID:

HybMzCXB6gx-rkxQM0mSalg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKORP
IONEN.pdf

14 pages

SHA-512:

8ef2283eea312821a4233c568678030c0213ac1038e3eb
515aa05d949f541962901e3eb5d69b0d3c5b199d95012
9a76962847c2464994f26b5e55f9d69cad514

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
Sargon Simonsson sigge@telgehalsocenter.se	 Signed	09.10.2025 15:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/10/20)
ANDERS BERGGREN berggrena240@gmail.com	 Signed	09.10.2025 17:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/07/01)
JOHNNY BAKESTANI johnnybak90@gmail.com	 Signed	09.10.2025 19:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/01/06)
DEWI CARINA WIDOWATY LINDSTEDT dcarinalindstedt@gmail.com	 Signed	14.10.2025 12:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/03/26)

* 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