

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skatan

769620-3616

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skatan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening. Företaget har sitt säte i Göteborgs kommun.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades 2010 i Göteborg och har fastighetsbeteckning Kålltorp 46:8. Föreningen äger även fastighetens mark.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnades uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1980. Byggnadens totalyta är, enligt taxeringsbeskedet, 548 kvadratmeter, varav 548 kvadratmeter utgör lägenhetsyta. 443kvm är yta upplåten till bostadsrätter och 105kvm är yta för hyreslägenheter.

Föreningen upplåter nio lägenheter med bostadsrätt och två lägenheter med hyresrätt. Sju lägenheter har ett rum och kök och fyra av lägenheterna består av tre rum och kök.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan i Teknisk rapport daterad 2022-05-23 som sträcker sig fram till 2071. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Dränering	2023	Dränering av tre sidor av byggnaden
Underhållsplan	2022	Upprättande av underhållsplan
Dränering	2022	Dränering av kortsidan ut mot gatan
Balkonger	2022	Renovering av balkonger på andra våningen
Torkrum	2021	Inköp av ny avfuktare och fläkt
Villafiber	2021	Indragning av Bahnhof villafiber
Ventilation	2021	Satt upp mekanisk fläkt på taket och installerat kolfilterfläktar i alla lägenheter.
Energideklaration	2019	Gjort en ny energideklaration
Torktumlare	2019	Inköp av ny torktumlare
Staket	2019	Målning av staket runt fastighet
Vindslägenhet	2018	Vindslägenheten står klar och är såld
Lås/"Portkodsdosor"	2017	Portkod till port A och C, då de ej fungerade
Relining	2016	Relining av samtliga rör i fastigheten, samt nya rör i källaren
Fönster	2016	Nya vindsfönster till vindsvåningarnas badrum
Åtgärd av avloppsrör	2015	Åtgärd/omhängning av avloppsrör till lgh A1001 & B1002
Sockel	2014	Lagning/putsning/målning

Fasad	2014	Målning fasad, takkupor, fönster/balkongdörrar
VVS	2013	Byte av rör för inkommande vatten
TV/Bredband/Telefoni	2012	Anslutning till Com Hems fiberkoaxnät
Staket	2012	Målning av staket runt fastighet
Ventilation	2012	Sotning/kontroll ventilationskanaler
Badrum	2011	Badrumsrenovering i alla lägenheter
Ventilation	2011	Nya friskluftsventiler monterade i alla lägenheter
Tvättstuga	2010	Inköp av nya tvättmaskiner och torktumlare
Lås	2010	Portkod entrédörrar, nya lås till samtliga dörrar
VVS	2010	Filmning av avloppsrör och injustering av värme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har flera större åtgärder genomförts för underhåll av fastigheten.

Föreningens trädgård har återställts/nyskapats efter dräneringsarbetet som utfördes 2023. HSB Trädgård utförde merparten av arbetet med ett gott resultat till en kostnad av 245 469kr inkl moms. Arbetet inkluderade bland annat ny asfalt och bärlager, ny utrullad gräsmatta, ny kantsten, bortforsling av gammalt bärlager i betong och återställning av trappor. Utöver det valde föreningen att ta ner de två träden på tomten som båda var i dåligt skick. De ersattes av ett äppelträd och en japansk lönn. Träden köptes in och planterades direkt av föreningen, i samråd med sakkunnig.

Vid brandsyn under året uppdagades att brandgasluckan i trapphus B ej var kompatibel med kombinerat taktillträde samt att öppningsfunktionen var defekt. Styrelsen valde att låta bygga om luckan till en motoriserad lösning som lämpar sig bättre för det kombinerade ändamålet. Göteborgs brandservice utförde arbetet till en kostnad av 61 161kr inkl moms.

En kontroll av takets befintliga skick gjordes av styrelsen. Befintliga betongpannor bedömdes ha gott om tjocklek kvar, men med mycket mossor samt enstaka spruckna pannor. Beslut togs att låta tvätta taket från mossor, algbehandla samt byta ut de trasiga betongpannorna. I samband med arbetet tvättades även fasaden. Fixer Göteborg AB gjorde jobbet till en sammanlagd kostnad av 53 374kr inkl moms.

Dräneringen av fastigheten färdigställdes i slutet på 2023 där slutfaktura för tilläggsarbeten kom i början av 2024.

Föreningen har lagt om lånet på 1,342,000kr. Lånet är flyttat till Handelsbanken och är bundet på 1 år (250130). Räntan är 4,43%.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är nio stycken. Antal medlemmar är 15st, föregående år också 15st.

En överlåtelse har skett under året.

Styrelsen	
Gustav Hagström	Ledamot, ordförande
Dag Wedin	Ledamot, kassör
Per Tenwald fram till 240618	Ledamot
Karin Zwinkels efter 240618	Ledamot
Daniel Skogsäter	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit nio protokollförda möten. Ordinarie årsstämma hölls den 25 maj 2024.

Revisor är Joakim Lindholm på Hjorten Revision i Alingsås.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	581	499	467	462
Resultat efter finansiella poster	-378	-433	-607	-26
Soliditet %	53	54	58	60
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	945	778		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	69	65		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	241	217		
Sparande (kr) per kvadratmeter	171	360		
Räntekänslighet %	7,2	18		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 828	9 954		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 ett resultat före avskrivningar på -377 967kr. Förlusten var planerad och överensstämde med styrelsens förväntningar. Utöver arbeten som beskrivs i förvaltningsberättelsen så tillföll även slutfakturan för dräneringsarbetet som utfördes 2023 till räkenskapsåret 2024 då slutfaktura betalades i januari 2024. Styrelsen har under året arbetat med att uppdatera en hållbar ekonomisk prognos för framtiden och anser sig själva ha god överblick över föreningens ekonomi och känner sig därmed trygga med utfallet av resultatet. Under hösten togs beslut om att höja medlemmarnas avgifter med 8% för det efterföljande verksamhetsåret (2025). Prognosen för framtida ökningsar är att därefter kunna följa inflationstakten. Kommande år väntas inga större planerade fastighetsåtgärder. Extra fokus under året har också legat på att tydligare överblicka lånekostnader samt tydligare redovisa kostnader enligt uppdaterad underhållsplan i prognosen. Föreningen har också bytt bank från SEB till Handelsbanken.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 761 782	204 605	345 210	-1 443 040	-433 128
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-433 128	433 128
Avsättning till underhållsfond			43 200	-43 200	
Årets resultat					-377 967
Belopp vid årets utgång	6 761 782	204 605	388 410	-1 919 368	-377 967

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 919 368
Årets resultat	-377 967
<i>Summa</i>	-2 297 335

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	43 200
Balanseras i ny räkning	-2 340 535
<i>Summa</i>	-2 297 335

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	580 742	499 428
Övriga rörelseintäkter		26 400	31 980
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		607 142	531 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-687 483	-745 303
Övriga externa kostnader	4	-53 548	-42 388
Personalkostnader	5	-2 997	-2 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-111 793	-118 552
Summa rörelsekostnader		-855 821	-909 240
Rörelseresultat		-248 679	-377 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 605	5 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 893	-60 742
Summa finansiella poster		-129 288	-55 296
Resultat efter finansiella poster		-377 967	-433 128
Resultat före skatt		-377 967	-433 128
Årets resultat		-377 967	-433 128

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	9 256 692	9 358 565
Inventarier, verktyg och installationer	9	18 074	27 994
Summa materiella anläggningstillgångar		9 274 766	9 386 559
Summa anläggningstillgångar		9 274 766	9 386 559
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		669	1 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 792	19 641
Summa kortfristiga fordringar		18 461	20 719
Kassa och bank			
Kassa och bank		258 854	572 545
Summa kassa och bank		258 854	572 545
Summa omsättningstillgångar		277 315	593 264
SUMMA TILLGÅNGAR		9 552 081	9 979 823

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 761 782	6 761 782
Kapitaltillskott		204 605	204 605
Fond för yttre underhåll		388 410	345 210
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>7 354 797</i>	<i>7 311 597</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 919 368	-1 443 040
Årets resultat		-377 967	-433 128
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 297 335</i>	<i>-1 876 168</i>
Summa eget kapital		5 057 462	5 435 429
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	1 525 000	1 525 000
Summa långfristiga skulder		1 525 000	1 525 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 828 977	2 884 558
Leverantörsskulder		12 499	26 600
Skatteskulder		32 190	31 080
Övriga skulder		0	3 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		95 953	73 698
Summa kortfristiga skulder		2 969 619	3 019 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 552 081	9 979 823

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-248 679	-377 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	111 793	118 552
Erhållen ränta	8 604	5 446
Erlagd ränta	-137 892	-60 742
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-266 174</i>	<i>-314 576</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	2 258	-1 323
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	5 806	-4 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-258 110	-320 730
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-55 581	-62 480
Övriga kort- eller långfristiga lån	0	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 581	337 520
Årets kassaflöde	-313 691	16 790
Likvida medel vid årets början	572 545	555 755
Likvida medel vid årets slut	258 854	572 545

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Solinitet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Not 2	Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter		418 467	344 568
Hyror		162 275	154 860
Summa		580 742	499 428

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskatt	16 300	15 890
	Gård	238 166	1 026
	Förbrukningsmaterial	2 108	0
	Com Hem TV	126	11 308
	Bredband	52 736	51 721
	El	17 662	17 912
	Värme	76 804	68 865
	Vatten	37 882	32 184
	Sophämtning/Renhållning	6 225	5 773
	Försäkring	16 827	15 698
	Övriga kostnader	6 983	6 625
	Övriga fastighetskostnader	215 664	518 301
	Summa	687 483	745 303

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Bankkostnader	3 589	1 749
	Revisionsarvoden	16 219	14 609
	Förvaltningsarvoden	33 016	24 430
	Övriga externa kostnader	724	1 600
	Summa	53 548	42 388

Not 5	Medelantalet anställda	2024-12-31	2023-12-31
	Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda men har betalat ut styrelsearvode.

Not 6	Avskrivningar	2024	2023
	Byggnad	53 640	53 640
	Förbättringar	48 233	48 233
	Inventarier	9 920	16 679
	Summa	111 793	118 552

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 755 588	10 755 588
	Utgående anskaffningsvärden	10 755 588	10 755 588
	Ingående avskrivningar	-1 397 023	-1 295 150
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-101 873	-101 873
	Utgående avskrivningar	-1 498 896	-1 397 023
	Redovisat värde	9 256 692	9 358 565

Not 8	Taxeringsvärde	2024-12-31	2023-12-31
	Byggnad	7 000 000	7 000 000
	Mark	7 400 000	7 400 000
	Summa	14 400 000	14 400 000

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	83 392	83 392
	Utgående anskaffningsvärden	83 392	83 392
	Ingående avskrivningar	-55 398	-38 719
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 920	-16 679
	Utgående avskrivningar	-65 318	-55 398
	Redovisat värde	18 074	27 994

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Tele 2	0	126
	Försäkring	4 608	4 056
	Bredband	13 184	13 184
	Upplupna räntor	0	2 275
	Summa	17 792	19 641

Not 11	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Not	12	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
-----	----	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 4,353,977kr (4,409,558kr) har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 525 000

1 525 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 828 977

2 884 558

Lån med förfallodag inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld oavsett om lånen binds om på förfalldatum.

Not	13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
-----	----	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar

4 662 000

4 662 000

Summa ställda säkerheter

4 662 000

4 662 000

UNDERSKRIFTER

Göteborg den dag som framgår av respektive ledamots digital signering

Gustav Hagström

Dag Wedin

Karin Zwinkels

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur

Joakim Lindholm

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."

DAG WEDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 49cc195ba4999d[...]b95a38de9c04c

IP: 95.194.xxx.xxx

2025-04-29 13:44:34 UTC



Karin Johanna Maria Zwinkels

Styrelseledamot

Serienummer: e1539290519794[...]dbb43c0bf3e0b

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-04-29 18:05:56 UTC



Sven Gustav Hagström

Styrelseledamot

Serienummer: 1002f8d70573ea[...]9bf109bd4a59d

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-05-03 10:20:39 UTC



JOAKIM ERIK GUSTAV LINDHOLM

Auktoriserad revisor

Serienummer: d5544600c9b8f7[...]1419f0651f7d9

IP: 84.19.xxx.xxx

2025-05-05 12:51:26 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.