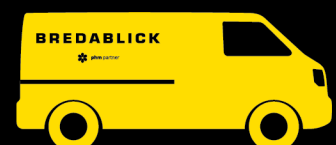


Bostadsrättsföreningen Skorpionen

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Skorpionen

Org.nr: 716408-8853

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Kassaflödesanalys | 12 |
| Noter | 13 |
| Underskrifter | 18 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skorpionen, 716408-8853, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | |
|------------|------------------|------|
| Ordförande | Gustaf Bergström | 2025 |
| Ledamot | Håkan Jacobsson | 2026 |
| Ledamot | Kjell Karlsson | 2026 |
| Ledamot | Fredrik Garneij | 2025 |
| Ledamot | Lennart Almér | 2025 |

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Jörgen Nilsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 7:12 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1903. Fastighetens adress är Kastellgatan 6 A-B.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| | | |
|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
| 5 | 6 | 11 |

| | | |
|--------------------|-------|-----|
| Total tomtarea: | 646 | kvm |
| Total bostadsarea: | 1 589 | kvm |
| Total lokalyta: | 118 | kvm |

Lokaler

| Lokalhyresgäster | Yta (kvm) | Kontraktslängd | Avtalstid |
|------------------|-----------|----------------|------------|
| Producentbyrå | 84 | 36 mån | 2026-05-31 |
| Hans Malm | 34 | 12 mån | 2025-09-30 |

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-02.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------------|------------------------|
| Kabel-TV & bredband | Tele2 |
| Avfallshantering | Göteborgs stad |
| Sorterat avfall | Renova |
| Elavtal avseende volym | Fortum |
| Fjärrvärme | Göteborg Energi |
| Jour | Låsinväst |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | Anticimex |
| Skadedjursbekämpning | Anticimex |
| Serviceavtal hissar | Kone |
| Teknisk förvaltning | Lexium (t o m 241030) |
| Teknisk förvaltning | Daghia (fr o m 241101) |



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 328 kr (1944 kr 2023) och planerat underhåll för 51 641 kr (60 489 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

2024 avser underhållsåtgärderna i not 4 till resultaträkningen filmning av spillvattenstammar, målning av fasad och marktvätt.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014 av Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år och anses vara aktuell.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 287 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 168 kr per kvm.

Utförda åtgärder

År

| | |
|---|---------|
| Tvätt av mark, innergård | 2024 |
| Målning av fasad | 2024 |
| OVK | 2024 |
| Spolning och inspektion av stammar | 2023 |
| Besiktning av tak och fasad | 2022 |
| Byte av ventilation i ena lokalen | 2021 |
| Renovering av balkongar | 2020-21 |
| Underhållspolning | 2020 |
| Installationer av balkonger mot innergård | 2017 |
| Byte av säkerhetsdörrar | 2015 |
| Relining av avlopp | 2014 |
| Byte av port & innerdörrar | 2012-13 |
| Byte av fönster | 2008 |
| Ventilation | 2007 |
| Målning av trapphus | 2006 |
| Renovering av innergård | 2003-04 |
| Omputsning av fasad | 1998 |
| Rörstambyte | 1984 |
| Elstambyte | 1984 |
| Installation av hiss | 1984 |



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens styrelse har haft 9 protokollförda styrelsemöten varav 4 före årsmötet.

Den 25e april genomfördes en välbesökt städdag som avslutades med grillning och trevlig samvaro. Höstens städdag ställdes dock in på grund av dåligt väder. En av föreningens medlemmar putsade upp och snyggade till den gemensamma grillen på gården. Föreningens trädgårdsgrupp planterade och skötte växterna på gården. Ett företag anlätades att tvätta och behandla innergårdens marksten. I samarbete med Anticimex har brandskyddsdocumentationen gått igenom och styrelsens ansvar för brandskyddet förtydligats.

Tidigare genomförd ventilationskontroll visade att vissa åtgärder krävdes i några lägenheter. När dessa var åtgärdade genomfördes en ny besiktning. Vi väntar nu på ett godkännande.

Under 2025 planeras ett byte av ventilationsfläktar samt översyn och tätning av takgenomföringar. För de därefter närmast följande åren planeras inga mer omfattande underhållsåtgärder. En ny underhållsplan är under utarbetande.

Under året förhandlades några avtal om. Bland annat har vi nytt företag för fastighetsskötsel, Daghia AB och ett uppdaterat gruppavtal med Tele2 för bredband och TV. Av föreningens lån på ca 7 mkr beslutade styrelsen på sitt möte i november att binda räntan på ca halva beloppet med två respektive tre års löptid.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 30 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att 2025-01-01 höja årsavgifterna med 8 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband. Utöver årsavgiften debiteras lägenheter för balkongtillägg.



Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr | 1 162 | 1 095 | 1 012 | 1 047 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | - 236 | - 113 | - 406 | - 262 |
| Förändring av underhållsfond | 235 | 216 | 269 | 219 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -156 | -13 | -360 | -166 |
| Sparande, kr/kvm | 77 | 154 | -53 | 67 |
| Soliditet, % | 19 | 21 | 22 | 26 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm | 623 | 594 | 566 | 565 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85 | 86 | 89 | 86 |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm | 617 | 587 | 559 | 559 |
| Driftkostnad kr/kvm | 373 | 305 | 302 | 313 |
| Energikostnad kr/kvm | 167 | 151 | 155 | 166 |
| Ränta kr/kvm | 153 | 120 | 52 | 39 |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm | 168 | 162 | 158 | 165 |
| Lån kr/kvm | 4 013 | 4 013 | 4 013 | 3 837 |
| Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm | 4 311 | 4 311 | 4 311 | 4 122 |
| Räntekänslighet (%) | 6.91 | 7.26 | 7.62 | 7.29 |
| Snittränta (%) | 3.81 | 2.98 | 1.3 | 1.02 |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|------------------|----------------|---------------------|------------------|
| Vid årets början | 7 257 958 | 703 745 | - 5 923 199 | - 112 668 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -112 668 | 112 668 |
| Avsättning till underhållsfond | | 287 000 | -287 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -51 641 | 51 641 | |
| Årets resultat | | | | - 235 510 |
| Vid årets slut | 7 257 958 | 939 104 | - 6 271 226 | - 235 510 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat | - 6 035 867 |
| Årets resultat före fondändring | - 235 510 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 287 000 |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond | 51 641 |
| Summa över/underskott | - 6 506 736 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 6 506 736 |
| Totalt | - 6 506 736 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

| | Not | 2024 | 2023 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 1 157 961 | 1 084 403 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 4 194 | 10 136 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 162 155 | 1 094 539 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -686 557 | -583 711 |
| Övriga kostnader | 5 | -80 967 | -76 163 |
| Personalkostnader | 6 | -71 909 | -37 342 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -315 165 | -315 167 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 154 598 | -1 012 383 |
| RÖRELSERESULTAT | | 7 557 | 82 156 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 334 | 9 408 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -261 401 | -204 232 |
| Summa finansiella poster | | -243 067 | -194 824 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -235 510 | -112 668 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -235 510 | -112 668 |
| ÅRETS RESULTAT | | -235 510 | -112 668 |



Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 7 852 844 | 8 168 009 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 852 844 | 8 168 009 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 2 500 | 2 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 500 | 2 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 7 855 344 | 8 170 509 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 22 645 | 22 185 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 62 303 | 43 103 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 84 948 | 65 288 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 9 | 941 691 | 870 410 |
| Summa kassa och bank | | 941 691 | 870 410 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 026 639 | 935 698 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 881 983 | 9 106 207 |



Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 7 257 958 | 7 257 958 |
| Underhållsfond | | 939 104 | 703 745 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 197 062 | 7 961 703 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 271 226 | -5 923 199 |
| Årets resultat | | -235 510 | -112 668 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 506 736 | -6 035 867 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 1 690 326 | 1 925 836 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Fastighetslån | 10, 11, 12 | 3 395 894 | 0 |
| Övriga skulder | | 21 129 | 21 129 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 417 023 | 21 129 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 3 417 023 | 21 129 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 3 454 437 | 6 850 331 |
| Leverantörsskulder | | 96 127 | 106 387 |
| Skatteskulder | | 4 969 | 4 789 |
| Övriga skulder | | 31 799 | 17 043 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 187 302 | 180 692 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 774 634 | 7 159 242 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 3 774 634 | 7 159 242 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 881 983 | 9 106 207 |



Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | |
| Rörelseresultat | | 7 556 | 82 156 |
| Avskrivningar | | 315 165 | 315 167 |
| Summa | | 322 721 | 397 323 |
| Erhållen ränta | | 18 334 | 9 467 |
| Erlagd ränta | | -261 401 | -204 291 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 79 654 | 202 499 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning av rörelsefordringar | | -19 660 | -9 717 |
| Ökning av rörelseskulder | | 11 286 | 87 544 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 71 280 | 280 326 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | |
| Upptagna lån | | 6 850 331 | 3 096 437 |
| Amortering av låneskulder | | -6 850 331 | -3 096 437 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 0 | 0 |
| Årets kassaflöde | | 71 280 | 280 326 |
| Likvida medel vid årets början | | 870 410 | 590 084 |
| Likvida medel vid årets slut | | 941 691 | 870 410 |



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

| | |
|-----------------|----|
| Byggnader | 70 |
| Balkonger | 50 |
| Hissanläggning | 20 |
| Soprum/sophus | 20 |
| Fönster | 20 |
| Värmeanläggning | 10 |
| Kabel-tv | 10 |
| Markanläggning | 40 |
| Markinventarier | 10 |
| Inventarier | 10 |



| Not 2. Årsavgifter och hyror | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | | |
| Årsavgifter bostäder | 979 632 | 932 976 |
| Övriga årsavgifter | 11 088 | 11 088 |
| | 990 720 | 944 064 |
| Hysesintäkter | | |
| Hyror lokaler | 167 241 | 140 339 |
| Totalt årsavgifter och hyror | 1 157 961 | 1 084 403 |

| Not 3. Övriga rörelseintäkter | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 876 | 0 |
| Överlåtelseavgifter | 2 746 | 1 208 |
| Övriga intäkter | 572 | 1 448 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 0 | 7 480 |
| | 4 194 | 10 136 |
| Totalt övriga rörelseintäkter | 4 194 | 10 136 |

| Not 4. Fastighetskostnader | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Driftskostnader | | |
| El | 26 075 | 29 745 |
| Uppvärmning | 186 094 | 161 905 |
| Vatten och avlopp | 72 831 | 66 397 |
| Avfallshantering | 38 082 | 49 317 |
| Teknisk förvaltning | 62 850 | 54 991 |
| Serviceavtal | 8 617 | 8 090 |
| Besiktningkostnader | 48 113 | 2 598 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 7 635 | 7 167 |
| Snöröjning | 10 389 | 14 063 |
| Bevakningskostnader | 2 815 | 1 250 |
| Gångbanerenshållning | 2 123 | 0 |
| Kommunikationskostnader | 66 966 | 56 842 |
| Försäkringar | 20 156 | 17 967 |
| Förbrukningsmaterial | 3 504 | 1 509 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 50 340 | 49 438 |
| | 606 588 | 521 278 |
| Reparationer | | |
| Hiss | 19 161 | 0 |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 1 879 | 0 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 788 | 1 944 |
| Ventilation, installationer | 6 500 | 0 |
| | 28 328 | 1 944 |
| Planerat underhåll | | |
| Huskropp, fasader | 21 482 | 0 |
| VA & sanitet, installationer | 8 409 | 60 489 |
| Markytor | 21 750 | 0 |
| | 51 641 | 60 489 |
| Totalt fastighetskostnader | 686 557 | 583 711 |



| Not 5. Övriga kostnader | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningskostnader | 58 521 | 56 346 |
| Revision | 18 000 | 16 625 |
| Tele och post | 1 422 | 1 620 |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 0 | 1 223 |
| Bankkostnader | 782 | 350 |
| Frakter och transporter | 198 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 2 044 | -1 |
| Totalt övriga kostnader | 80 967 | 76 163 |

| Not 6. Personalkostnader | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och arvoden | | |
| Styrelsearvoden | 57 300 | 29 000 |
| Övriga personalkostnader | | |
| Sociala kostnader | 14 609 | 8 342 |
| Totalt personalkostnader | 71 909 | 37 342 |

| Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Avskrivningar | | |
| Byggnader | 305 445 | 305 446 |
| Markanläggningar | 9 720 | 9 721 |
| | 315 165 | 315 167 |
| Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 315 165 | 315 167 |

| Not 8. Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| Byggnader | 13 692 307 | 13 692 307 |
| Mark | 2 002 230 | 2 002 230 |
| Markanläggningar | 453 835 | 453 835 |
| Utgående anskaffningsvärden | 16 148 372 | 16 148 372 |
| Ingående avskrivningar | | |
| Byggnader | - 7 633 457 | - 7 328 011 |
| Markanläggningar | - 346 906 | - 337 185 |
| Årets avskrivning på byggnader | - 305 445 | - 305 446 |
| Årets avskrivning på markanläggningar | - 9 720 | - 9 721 |
| Utgående avskrivningar | - 8 295 528 | - 7 980 363 |
| Utgående redovisat värde | 7 852 844 | 8 168 009 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 5 753 405 | 6 058 850 |
| Mark | 2 002 230 | 2 002 230 |
| Markanläggningar | 97 209 | 106 929 |

**Not 9. Kassa och bank**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 530 950 | 870 410 |
| Placeringskonto Handelsbanken | 410 741 | 0 |
| Summa | 941 691 | 870 410 |

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 10. Förfall fastighetslån

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 3 454 437 | 6 850 331 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 3 395 894 | 0 |
| Summa | 6 850 331 | 6 850 331 |

Not 11. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2024-12-31 | Belopp 2024-12-31 | Belopp 2023-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 2027-12-01 | 2,51 % | 1 838 437 | 0 |
| Stadshypotek * | 2025-03-03 | 3,33 % | 1 258 000 | 1 258 000 |
| Stadshypotek * | 2025-01-30 | 3,58 % | 800 000 | 0 |
| Stadshypotek | 2026-12-01 | 2,47 % | 1 557 457 | 0 |
| Stadshypotek * | 2025-01-02 | 3,78 % | 1 396 437 | 1 396 437 |
| Stadshypotek | 2024-03-01 | 4,95 % | 0 | 1 838 437 |
| Stadshypotek | 2024-10-30 | 0,92 % | 0 | 800 000 |
| Stadshypotek | 2024-06-01 | 2,67 % | 0 | 1 557 457 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 6 850 331 | 6 850 331 |

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum och förlängs var tredje månad. Ränta följer Stibor 3mån under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 12. Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 7 525 000 | 7 525 000 |
| I eget förvar | 500 000 | 500 000 |
| Summa: | 8 025 000 | 8 025 000 |

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 27 271 | 29 857 |
| Förutbetalda intäkter | 106 445 | 98 113 |
| Upplupna kostnader | 53 586 | 52 723 |
| Summa | 187 302 | 180 693 |



Not 14. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter året har inga väsentliga händelser hänt.



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gustaf Bergström
Ordförande

Håkan Jacobsson
Ledamot

Kjell Karlsson
Ledamot

Fredrik Garneij
Ledamot

Lennart Almér
Ledamot

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

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 08:07

SENT BY OWNER:

Dustin Andersson · 02.05.2025 14:35

DOCUMENT ID:

BygTQnNzelg

ENVELOPE ID:

r1pQ2Ezgx-BygTQnNzelg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Skorpionen.pdf
18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|----------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| Lars Anders Fredrik Garnej | Signed | 02.05.2025 14:56 | eID | Swedish BankID (DOB: 1971/05/18) |
| | Authenticated | 02.05.2025 14:51 | Low | |
| Rolf Lennart Almér | Signed | 02.05.2025 17:34 | eID | Swedish BankID (DOB: 1964/01/30) |
| | Authenticated | 02.05.2025 17:34 | Low | |
| Jan Håkan Jacobsson | Signed | 02.05.2025 23:18 | eID | Swedish BankID (DOB: 1956/05/22) |
| | Authenticated | 02.05.2025 21:54 | Low | |
| KJELL KARLSSON | Signed | 04.05.2025 16:51 | eID | Swedish BankID (DOB: 1955/12/13) |
| | Authenticated | 04.05.2025 16:32 | Low | |
| GUSTAF BERGSTRÖM | Signed | 06.05.2025 01:13 | eID | Swedish BankID (DOB: 1991/03/28) |
| | Authenticated | 06.05.2025 01:08 | Low | |
| Jan Jörgen Nilsson | Signed | 06.05.2025 08:07 | eID | Swedish BankID (DOB: 1968/01/17) |
| | Authenticated | 06.05.2025 08:05 | Low | |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skorpionen, org. nr 716408-8853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skorpionen för år 2024.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skorpionen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025



RB Brf Skorpionen.pdf

(484214 byte)

SHA-512: ac0472eb621b4c1f5e4afe31aa15d5d372a21
0354b8ca69bc534df0acc9331695026e5169dec2d70f6f
8af5fe79fb834ba66cfe4b654eb2a4f36933b5fa4e8cb

Underskrifter

2025-05-06 08:07:25 (CET)



Jan Jörgen Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB 2024, Brf Skorpionen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e4e31f10373cb59460547fbd72aca5c3b5863cc6b4bbfe312e19af6684856612157e5b4374ef49aef6d36f9b7a3f1a4effa8d422d05e968ce2a563c7568d3017



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

