20260416018 17

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik

769637-7915

2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på ordinarie föreningsstämma den 5 mars 2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till behandling av förlusten.

Bohus-Björkö den 6 mars 2026

Helen Hagberg

20260416018 18

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik

769637-7915

2025-01-01 - 2025-12-31

20260416018 19

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parantes avser föregående år.

20260416018 20

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen innehar marken med äganderätt och har ej del i någon Samfällighet.

Föreningen har sitt säte i Öckerö kommun.

Föreningens byggnader

Under 2023 färdigställdes byggnationen av de 3 flerbostadshus innehållande totalt 22 bostadslägenheter på fastigheten Öckerö Björkö 1:305. Den totala boarean uppgår till ca 1295,5 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under året

Ekonomi

Föreningens lån placerades 5 maj 2023 i tre lika stora delar varav ett lån har rörlig ränta, ett lån kommer att ändra villkor 2026-04-24 och det tredje lånet är bundet till 2028-04-25. Extra amortering om 150 000 kronor har gjorts under året.
Styrelsen och dess medlemmar har under 2025 verkat för att hålla nere föreningens kostnader, såsom snöskottning, trädgårdsskötsel, trappstädning och kostnader för administration.
Då inflation och ränteläget har stabiliserats under 2025 har föreningens kostnader för ränta gått ned med ca 1 %.
Räntekostnaderna har minskat med 92 000 kronor jämfört med föregående år och 131 000 kronor jämfört med den Ekonomiska planen för år 2.
Sänkningen av räntan kommer att ha större effekt på resultatet i positiv riktning 2026 när villkoret för lån 2 görs om 2026-04-24 och styrelsen kommer fortsatt hålla nere kostnaderna under 2026.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2025-01-01 - 2025-12-31:

Carina Larsson	Styrelseledamot, ordförande
Ebba Knutsson	Styrelseledamot
Heléne Rothman	Styrelseledamot
Helen Hagberg	Styrelseledamot, kassör
Lena Takman	Styrelsesuppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisor

Annette Kyldahl	Medlem och bosatt i föreningen

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 37 medlemmar.
Under 2025 har det tillkommit 1 medlem och 1 avgående medlem vilket gör att det finns 37 medlemmar vid årets slut. Styrelsen har haft 8 protokollförda möten.

20260416018 21

Flerårsöversikt	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Nyckeltal		
Nettoomsättning	1 231 908	1 221 414
Resultat efter finansiella poster	-255 655	-391 628
Balansomslutning	90 316 305	90 858 112
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	909	909
Årsavgift per kvadratmeter för kall- och varmvatten (efter förbrukning)	95	95
Skuldsättning per kvadratmeter	12 494	12 747
Sparande per kvadratmeter	305	187
Räntekänslighet	13,75%	14,0%
Räntekostnader per kvadratmeter	437	509

Upplysning vid förlust
Föreningen gör under 2025 en förlust som ligger i linje med den ekonomiska planen.
Det negativa resultatet understiger summan av avskrivningar och underhåll.
Föreningens ekonomi är god.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Underhållsfond	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 440 000		0	-391628	**74 048 372**
Medlemsinsatser	0		0	0	0
Underhållsfond	0	64 775	-64 775	-66 071	-66 071
Disposition av föregående			-391628	391 628	0
års resultat			0		0
Årets resultat		66 071		-255 655	-189 584
Belopp vid årets utgång	**74 440 000**	**130 846**	**-456403**	**-321 726**	**73 792 717**

Föreningens ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-391 628
Årets resultat	-255 655
	-647 283
Förslag till disposition	
Balanseras i ny räkning	-647 283
	-647 283

20260416018 22

Resultaträkning
Kr

	Not	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	2	1 231 908	1 221 414
Försäkringsersättning		21 181	0
Summa		***1 253 089***	***1 221 414***
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-277 192	-249 246
Övriga externa kostnader	4	-18 007	-56 530
Personalkostnader		0	0
Avskrivning fastighet	5	-651 148	-651 148
Summa		**-946 347**	**-956 924**
Rörelseresultat		***306 742***	***264 490***
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 660	2 768
Räntekostnader		-566 057	-658 886
Summa		***-562 397***	***-656 118***
Resultat efter finansiella poster		***-255 655***	***-391 628***
Resultat före skatt		***-255 655***	***-391 628***
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		***-255 655***	***-391 628***

20260416018 23

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	Not		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader & Mark	6	89 767 304	90 418 452
		89 767 304	***90 418 452***
Summa anläggningstillgångar		***89 767 304***	***90 418 452***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 194	25 420
Skattefordran		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		9 597	559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 260	17 427
		40 051	***43 406***
Kassa och bank		***509 250***	***396 254***
Summa omsättningstillgångar		***549 301***	***439 660***
Summa tillgångar		***90 316 605***	***90 858 112***

20260416018 24

Balansräkning, forts

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 440 000	74 440 000
Fond för yttre underhåll		130 846	64 775
		74 570 846	***74 504 775***
Fritt eget kapital			
Avsättning till fond för yttre underhåll		-130 846	-64 775
Balanserat resultat		-391 628	0
Årets resultat		-255 655	-391 628
		-778 129	***-456 403***
Summa eget kapital		***73 792 717***	***74 048 372***
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 008 336	16 335 840
Summa långfristiga skulder		***16 008 336***	***16 335 840***
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	177 504	177 504
Leverantörsskulder		53 112	26 512
Skatteskulder		0	19 987
Övriga skulder		11 839	4 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 097	245 095
Summa kortfristiga skulder		***515 552***	***473 900***
Summa eget kapital och skulder		***90 316 605***	***90 858 112***
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		**25 000 000**	**25 000 000**
Eventualförpliktelser		**0**	**0**

20260416018 25

Kassaflödesanalys

	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Rörelseresultat efter finansiella poster	-255 655	-391 628
Avskrivningar	651 148	651 148
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändringar av kundfordringar	12 226	41 518
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 871	-5 795
Förändring av leverantörsskulder	26 600	-209 802
Förändring av kortfristiga skulder	15 052	-11 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**440 500**	**74 399**
Investeringsverksamheten		
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	3 465 000
Utbetalda förskott upplåtelseavgifter	0	-212 500
Upptagna lån (kreditinstitut)	0	0
Amortering lån	-327 504	-177 504
Upptagna/återbetalda lån övriga	0	-6 018 298
Amortering lån (byggnadskreditiv)	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-327 504**	**-2 943 302**
Årets kassaflöde	**112 996**	**-2 868 903**
Likvida medel vid årets början	396 254	3 265 157
Likvida medel vid årets slut	**509 250**	**396 254**

20260416O1826

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokförings-nämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Fordringar
Fordringar upptas till de belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalade.

Not 2 Nettoomsättning	**2025**	**2024**
Årsavgifter bostäder	1 177 308	1 169 260
Parkering	54 600	50 050
Pantsättningsavgift	0	537
Överlåtelseavgift	0	1 432
Faktureringsavgifter	0	135
Försäkringsersättning brevlådor	21 181	0
Total nettoomsättning	**1 253 089**	**1 221 414**

Not 3 Driftkostnader	**2025**	**2024**
El	77 086	53 646
Uppvärmning	40 000	40 000
Vatten	7 665	3 280
Sophämtning	72 679	61 600
Städning och renhållning	516	12 900
Snöröjning	0	25 369
Gräsklippning	239	239
Kostnader för hiss	5 755	1 399
Rexel/Propeye, mätverktyg för el- och vatten	12 048	10 040
Taggar till portlås	0	187
Brevlådor	26 420	6 183
Förbrukningsmaterial, städmaterial vid städdagar	2 028	994
Wifi till porttelefon	13 281	9 485
Företagsförsäkringar	19 475	23 924
Totala driftkostnader	**277 192**	**249 246**

20260416018827

Not 4 Övriga externa kostnader	**2025**	**2024**
Redovisningstjänster Talenom	0	47 985
Licens Fortnox	6 356	4 339
Bankkostnader	4 159	2 095
Kreditupplysningskostnader	2 812	1 311
Registrering Bolagsverket	0	800
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 680	0
Totala övriga externa kostnader	**18 007**	**56 530**

Not 5 Avskrivningar
I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande avskrivningsplan används.

Byggnader	120 år

	2025-12-31	**2024-12-31**
Not 6 Byggnader & Mark		
Ingående anskaffningsvärde	*78 137 717*	*78 137 717*
Omklassificeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	*78 137 717*	*78 137 717*
Ingående avskrivningar	-651 148	0
Årets avskrivningar	-651 148	-651 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	*-1 302 296*	*-651 148*
Utgående planenligt restvärde byggnad	*76 835 421*	*77 486 569*
Ingående anskaffningsvärde mark	*12 931 883*	*12 931 883*
Omklassificeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde mark	*12 931 883*	*12 931 883*
	89 767 304	*90 418 452*

20260416018 28

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Utgående skuld per 2025-12-31	Långfristig skuld per 2025-12-31	Kortfristig skuld per 2025-12-31
Swedbank	2,553	2025-01-28	5 295 280	5 236 112	59 168
Swedbank	3,86	2026-04-24	5 445 280	5 386 112	59 168
Swedbank	3,59	2028-04-25	5 445 280	5 386 112	59 168
			16 185 840	*16 008 336*	**177 504**

Skuld som förfaller till betalning senare än fem år efter räkenskapsåretss utgång: 15 298 320

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning		
	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	**25 000 000**

Fastighet Öckerö Björkö 1:305

Underskrifter

Undertecknad försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Upprättad Bohus-Björkö den 1 mars 2026

Carina Larsson
Ordförande 2026-03-01

Ebba Knutsson
2026-03-01

Heléne Rothman
20260301

Helen Hagberg
20260301

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 Mars 2026

Annette Kyldahl
Revisor

2026-03-01

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik
Organisationsnummer 769637-7915

Rapport om årsredovisningen

20260416018 29

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Villa Skarvik för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

20260416018330

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden
Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker
att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bohus-Björkö 2026-03-01

Annette Kyldahl