

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Fjärde bostadsföreningen bohus
ekonomisk förening

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Fjärde Bostadsföreningen Bohus Ekonomisk Förening, med säte i Göteborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastigheter, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen

Föreningen registrerades den 21 februari 1924 med namnet Fjärde Bostadsföreningen Bohus utan personlig ansvarighet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 juni 2022.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Bagaregården 4:16-19, som består av 4 hus innehållande 40 bostäder och 4 lokaler. Boyta är 2 624 kvm och lokalyta är 104 kvm. 39 av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokal.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheternas totala taxeringsvärde är 63 822 000 kr, varav byggnader 26 198 000 kr och mark 37 624 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 738 kr/kvm boyta per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 april 2024 haft följande sammansättning:

Martin Ravnefjord	Ledamot Ordförande
Patrick Olnäs	Ledamot
Sara Santesson	Ledamot
Hanna Holmdahl Bodén	Ledamot
Anders Fridén	Ledamot
Lena Wägnerud	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två styrelseledamöter i förening.

Föreningsvalda revisorer

Sandra Hvitman	Ordinarie, auktoriserad revisor, BDO
Nils Olof Ericsson	Ordinarie intern
Jacob Karlsson	Suppleant

Valberedning

Göran Cederholm
Norea Hellberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens konstitution är förändrad, Lars-Göran Forslund har avgått, invald ledamot blev vår tidigare arbetande suppleant Hanna Holmdahl Bodén och Lena Wängnerud valdes in som ny (arbetande) suppleant. Lena ersattes i valberedningen av Norea Hellberg.

Inga extra stämmor har hållits.

23/4 hölls det en sedvanlig årsstämma tillsammans med föreningsmedlemmar. Inga propositioner hade inkommit, fokus blev istället att redovisa vår ekonomi med fokus på underhållskostnader.

Robotgräsklippare testades under året, men av kostnadsskäl så valde vi på mötet att gå vidare med en elektrisk gräsklippare istället. Erik tog över ledarskapet för gräsklippningen. Eftersom föreningen fyller 100 år valdes Norea, Jenny, Per-Åke och Anders som jubileumsansvariga.

Tre städdagar har även detta år genomförts, en i april, en i juni som också var vår jubileumsdag och en i oktober. Trädgården har även sköts löpande under året av medlemmar med hjälp av ansvarsområden för vardera trappuppgång. Gräsklippargruppen skötte detta året även klippning under sommarperioden, så vi sparade in kostnaden för detta. Snöskottning har skötts fint av snöskottargruppen. Länsförsäkringar har varit och satt ut rättfällor i källaren 5A då en rätta syntes till där. Det bor rättor under det gröns skjulet, det behöver täppas till runt om enligt försäkringsbolaget. Alla medlemmar förväntas ta ansvar för att sopkärlen ej blir överfulla och går att stänga så att vi minimerar risken för rättor.

Föreningen återupptog den årliga kräftskivan i Augusti, det var mycket trevligt även om vädret inte samarbetade. 100-årskalset genomfördes i juni med god uppslutning.

Underhåll: Rör har renoverats i 3A:s källare från gästrummet. Läckor i 3C:s källare har uppstått och det finns renoveringsbehov generellt. Graffiti målades över. Staketet har lagats mot Redbergspojkarna. Sandlådan ersattes av en ny lite större. Den vita gungan var i dåligt skick och har därför slängts, trädgräsgruppen skall ta fram på förslag hur vi ersätter den.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 55 medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 7 medlem utträtt ur föreningen vid 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 319	2 127	1 992	1 905	1 854
Resultat efter finansiella poster	292	-188	-3 288	327	489
Soliditet (%)	-116,14	-124,78	-100,30	-41,77	-47,45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	738	671	634	623	611
Skuldsättning per kvm (kr)	4 203	4 263	4 324	3 908	3 968
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	4 369	4 432	4 495	4 062	4 125
Sparande per kvm (kr)	174	169	219	203	248
Räntekänslighet (%)	5,92	6,61	7,09	6,52	6,75
Energikostnad per kvm (kr)	246	211	197	199	177
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,04	82,32	83,11	85,32	86,02

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	508 200	4 335 600	0	-11 408 850	-188 322	-6 753 372
Disposition av föregående års resultat:			-354 906	166 584	188 322	0
Årets resultat					291 499	291 499
Belopp vid årets utgång	508 200	4 335 600	-354 906	-11 242 266	291 499	-6 461 873

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 242 266
årets vinst	291 499
	-10 950 767

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-25 995
i ny räkning överföres	-11 074 772
	-10 950 767

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 318 888	2 126 948
Övriga rörelseintäkter		13 269	21 606
Summa rörelseintäkter		2 332 157	2 148 554
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 145 564	-1 502 212
Övriga externa kostnader	4	-182 076	-176 427
Personalkostnader	5	-81 856	-80 931
Avskrivningar		-156 129	-156 129
Summa rörelsekostnader		-1 565 625	-1 915 699
Rörelseresultat		766 532	232 855
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 277	7 884
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 859	3 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 169	-432 182
Summa finansiella poster		-475 033	-421 177
Resultat efter finansiella poster		291 499	-188 322
Årets resultat		291 499	-188 322

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 669 901	4 826 030
Summa materiella anläggningstillgångar		4 669 901	4 826 030
Summa anläggningstillgångar		4 669 901	4 826 030
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 040	35 706
Övriga fordringar	7	725 365	337 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 966	133 128
Summa kortfristiga fordringar		806 371	506 552
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		87 485	79 745
Summa kassa och bank		87 485	79 745
Summa omsättningstillgångar		893 856	586 297
SUMMA TILLGÅNGAR		5 563 757	5 412 327

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 458 200	2 458 200
Uppskrivningsfond		2 385 600	2 385 600
Fond för yttre underhåll		-354 906	0
Summa bundet eget kapital		4 488 894	4 843 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 242 266	-11 408 850
Årets resultat		291 499	-188 322
Summa fritt eget kapital		-10 950 767	-11 597 172
Summa eget kapital		-6 461 873	-6 753 372
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	3 000 000
Summa långfristiga skulder		0	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 465 000	8 630 000
Leverantörsskulder		213 243	166 380
Skatteskulder		4 289	2 649
Övriga skulder		7 621	8 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	335 477	357 676
Summa kortfristiga skulder		12 025 630	9 165 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 563 757	5 412 327

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	291 499	-188 321
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	156 129	156 129
Förändring skatteskuld/fordran	1 640	1 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	449 268	-30 523

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	106 939	-52 352
Förändring av kortfristiga skulder	23 292	-775 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	579 499	-858 015

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-165 000	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165 000	-165 000

Årets kassaflöde

414 499 **-1 023 015**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	393 424	1 416 440
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	807 923	393 425

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10-33 år
Markanläggningar	33 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 936 671	1 760 244
Bredband	73 755	73 260
Hyror bostäder	43 024	43 020
Hyror lokaler	258 718	240 104
P-plats och garage	6 720	6 720
Övriga objekt	0	3 600
	2 318 888	2 126 948

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	0	37 985
Kostnader i samband med städdagar	1 247	2 820
Trivselåtgärder	0	941
Brandskydd	5 676	2 441
Serviceavtal	0	29 938
Reparationer	54 482	68 491
Trädgård och utemiljö	11 868	0
Planerat underhåll	25 995	504 906
El	92 725	74 214
Värme	409 127	341 045
Vatten och avlopp	169 238	159 207
Avfallshantering	59 927	81 448
Försäkringskostnader	191 799	85 440
Självrisker	3 000	0
Kabel-tv	29 556	27 760
Bredband	82 098	77 220
Förbrukningsinventarier	7 733	2 242
Förbrukningsmaterial	1 092	6 114
	1 145 563	1 502 212

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	8 730	8 721
Fastighetsavgift	65 200	63 560
Porto	5 076	3 000
Föreningsgemensamma kostnader	17 552	2 975
Revisionsarvode	20 478	22 186
Ekonomisk förvaltning	55 607	54 848
Bankkostnader	3 559	4 201
Övriga poster	5 874	16 936
	182 076	176 427

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	65 624	65 625
Sociala avgifter på arvoden	16 232	15 306
	81 856	80 931

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 957 217	9 957 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 957 217	9 957 217
Ingående avskrivningar	-6 558 187	-6 402 058
Årets avskrivningar	-156 129	-156 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 714 316	-6 558 187
Redovisat värde mark	1 427 000	1 427 000
Utgående redovisat värde mark	1 427 000	1 427 000
Utgående redovisat värde	4 669 901	4 826 030
Taxeringsvärden byggnader	26 198 000	26 198 000
Taxeringsvärden mark	37 624 000	37 624 000
	63 822 000	63 822 000
Taxeringsvärde bostäder	62 949 000	62 949 000
Taxeringsvärde lokaler	873 000	873 000
	63 822 000	63 822 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 926	24 038
Avräkningskonto förvaltare	720 439	313 680
	725 365	337 718

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	0	90 655
Förutbetald kabel-tv	7 507	7 389
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 575	14 669
Förutbetald bredband	20 884	20 415
	41 966	133 128

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,46	2025-07-22	3 610 000	3 610 000
Nordea	3,66	2025-06-18	3 000 000	3 000 000
Nordea	2,98	2025-12-04	2 280 000	2 400 000
Nordea	2,97	2025-12-23	2 575 000	2 620 000
			11 465 000	11 630 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 465 000	8 630 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 11 465 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	36 711	51 080
Upplupna styrelsearvoden	40 250	40 250
Beräknade upplupna soc avg	13 432	13 432
Beräknat revisionsarvode föreningsrevisor	0	2 500
Beräknat arvode för extern revisor	16 800	16 800
Upplupna elkostnader	22 708	11 375
Upplupna värmekostnader	49 838	52 957
Upplupna vattenkostnader	14 476	13 219
Upplupen avfallskostnad	3 680	5 944
Förutbetalda hyror och avgifter	137 581	150 117
	335 476	357 674

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 637 000	12 637 000
	12 637 000	12 637 000

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Martin Ravnefjord

Anders Fridén

Patrick Olnäs

Sara Santesson

Hanna Holmdahl Bodén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor, BDO

Nils Olof Ericsson
Revisor