

Bostadsrättsförening

Blåmesen 3

Org.nr: 716444-5301

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Blåmesen 3, 716444-5301, 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 1988-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2010-10-08 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	Jan Åkerblad	2025
Ledamot	Axel Edlund	2025
Ledamot	Hasse Larsson	2025
Ledamot	Ann-Charlotte Johansson	2025
Suppleant	Johan Törnqvist	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Intern revisor	Lena Larsson
Revisorssuppleant	Johan Ferm

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Klara Knape
Cecilia Lindemalm

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 6:3 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1937-1938. Fastighetens adresser är Pontus Wiknersgatan 9B samt Vidblicksgatan.

Föreningen upplåter 25 lägenheter samt 2 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	8	8	6	1

Total tomtarea:	1 308	kvm
Total bostadsarea:	1 752	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 752	kvm
Total garagearea:	30*	kvm

*15 kvm antas per garageplats.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-11.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
TV & bredband	Tele2
Städning	Städbolaget i Göteborg
Elavtal avseende volym	Borås Elnät
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Serviceavtal hissar	KONE

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 439 kr (75 605 kr 2023) och planerat underhåll för 246 345 kr (73 200 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-09-29 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 364 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 204 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Ventilering av vind	2024
Byte av spillvattenledning	2024
Byte av samtliga nycklar och låscylindrar	2024
Montering av ny ventilation	2023
Ytbehandling av entrédörr	2023
Installation av ny tvättmaskin	2022
Renovering av tvättstuga, WC och torkrum	2022
Byte av samlingsledning	2022
Omläggning av tak	2022
Renovering av fasad norr/öst	2022
Målning av fönster norr/öst	2022
Installation av ny torktumlare	2021
Underhåll av fönster	2021
Häckplantering	2020
Filmning och spolning av avloppsstammar	2020
Installation av rörelsevakt i källaren	2020
Byte av vindsfönster, väst	2019
Justering av värmesystem	2019
Byte av hissmaskin och styrmaskin	2018
Underhåll av fönster	2016
Säkerhetsdörrar där det saknats	2016
Målning av källare	2016
Ommålning av trapphus	2015-2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 0 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 40 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv, 274 kr/månad.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 581	1 480	1 330	1 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	-187	-85	-6 986	-457
Förändring av underhållsfond	118	284	-1 657	196
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-14	-67	-5 028	-351
Sparande, kr/kvm	196	162	144	96
Soliditet (%)	15	16	17	54
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	884	822	743	746
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	97	98	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	843	780	716	719
Driftkostnad, kr/kvm	364	364	346	327
Energikostnad, kr/kvm	222	205	197	210
Ränta, kr/kvm	247	202	191	71
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	204	200	262	293
Skuldsättning, kr/kvm	7 650	7 650	7 650	4 563
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 781	7 781	7 781	4 641
Räntekänslighet (%)	8.80	9.47	10.47	6.22
Snittränta (%)	3.23	2.64	2.50	1.55

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad 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, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 289 883	283 800	- 8 821 359	- 84 539
Disposition enligt föreningsstämma			-84 539	84 539
Avsättning till underhållsfond		364 000	-364 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-246 345	246 345	
Årets resultat				- 186 576
Vid årets slut	11 289 883	401 455	- 9 023 553	- 186 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 905 898
Årets resultat före fondändring	- 186 576
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 364 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	246 345
Summa över/underskott	- 9 210 129

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 9 210 129
Totalt	- 9 210 129

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

1 504 632

1 395 240

Övriga rörelseintäkter

3

76 642

84 500

Summa rörelseintäkter

1 581 274

1 479 740

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-928 843

-798 197

Övriga kostnader

5

-117 694

-112 318

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-289 827

-300 890

Summa rörelsekostnader

-1 336 364

-1 211 405

RÖRELSERESULTAT

244 910

268 335

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 600

6 320

Räntekostnader och liknande resultatposter

-440 086

-359 194

Summa finansiella poster

-431 486

-352 874

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-186 576

-84 539

RESULTAT FÖRE SKATT

-186 576

-84 539

ÅRETS RESULTAT

-186 576

-84 539



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7 , 8	15 633 493	15 923 320
Summa materiella anläggningstillgångar		15 633 493	15 923 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 633 493	15 923 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		46 020	45 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	75 521	53 427
Summa kortfristiga fordringar		121 541	98 620
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	687 952	571 531
Summa kassa och bank		687 952	571 531
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		809 493	670 151
SUMMA TILLGÅNGAR		16 442 986	16 593 471



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 289 883	11 289 883
Underhållsfond		401 455	283 800
Summa bundet eget kapital		11 691 338	11 573 683
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 023 553	-8 821 359
Årets resultat		-186 576	-84 539
Summa fritt eget kapital		-9 210 129	-8 905 898
SUMMA EGET KAPITAL		2 481 209	2 667 785
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	11, 12	6 981 518	9 831 518
Summa långfristiga skulder		6 981 518	9 831 518
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 981 518	9 831 518
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 650 000	3 800 000
Leverantörsskulder		96 737	78 204
Skatteskulder		2 459	3 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	231 063	212 537
Summa kortfristiga skulder		6 980 259	4 094 168
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 980 259	4 094 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 442 986	16 593 471



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	244 910	268 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	289 827	300 890
Summa	534 737	569 225
Erhållen ränta	8 600	6 320
Erlagd ränta	-440 086	-359 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	103 251	216 351
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-22 920	-15 968
Ökning av rörelseskulder	36 090	24 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 421	224 608
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 800 000	4 731 518
Amortering av låneskulder	-3 800 000	-4 731 518
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	116 421	224 608
Likvida medel vid årets början	571 531	346 923
Likvida medel vid årets slut	687 952	571 531



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	
- Byggnad	260
- Säkerhetsdörrar	40
- Fönster	30
- Fasad	30
- Fastighetsförbättringar	25
- Stambyte	25
- Standardförbättringar	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 476 336	1 366 944
Hyror p-platser/garage	28 296	28 296
Totalt årsavgifter och hyror	1 504 632	1 395 240



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Överlåtelseavgifter	1 433	1 208
Övriga intäkter	2 309	10 392
Kommunikation	72 900	72 900
Totalt övriga rörelseintäkter	76 642	84 500

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	23 586	25 330
Uppvärmning	308 706	277 921
Vatten och avlopp	63 838	62 094
Avfallshantering	28 648	22 432
Serviceavtal	27 436	25 757
Besiktningsskostnader	1 061	3 942
Fastighetsskötsel och städ	32 423	73 474
Gångbanerenshållning	6 088	8 526
Kommunikationskostnader	82 200	79 164
Försäkringar	29 794	26 659
Förbrukningsmaterial	3 530	4 369
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 750	39 725
	648 059	649 392
Reparationer		
Hiss	0	52 692
Vattenskador	0	4 125
Övrigt	0	2 494
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 046	0
VA & sanitet, installationer	11 590	0
Värme, installationer	18 803	16 294
	34 439	75 605
Planerat underhåll		
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 171	13 825
Ventilation, installationer	18 750	59 375
VA & sanitet, installationer	192 424	0
	246 345	73 200
Totalt fastighetskostnader	928 844	798 197

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	79 877	74 608
Tele och post	1 407	1 688
Jurist- och advokatkostnader	5 020	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	21 551	11 014
Bankkostnader	785	350
Övriga externa tjänster	8 254	23 349
Övriga externa kostnader	800	1 309
Totalt övriga kostnader	117 694	112 318



Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	289 827	300 890
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	289 827	300 890

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 632 000	13 632 000
Summa:	13 632 000	13 632 000

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	16 626 668	16 626 668
Mark	4 685 871	4 685 871
Utgående anskaffningsvärden	21 312 539	21 312 539
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 389 219	- 5 088 329
Årets avskrivning på byggnader	- 289 827	- 300 890
Utgående avskrivningar	-5 679 046	-5 389 219
Utgående redovisat värde	15 633 493	15 923 320
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 947 622	11 237 449
Mark	4 685 871	4 685 871
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
	55 400 000	55 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	55 400 000	55 400 000
	55 400 000	55 400 000

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	31 255	47 503
Förutbetalda kostnader	44 266	5 924
Summa	75 521	53 427

Not 10. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	687 952	571 531
Summa	687 952	571 531

Not 11. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 650 000	3 800 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 981 518	9 831 518
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	13 631 518	13 631 518



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken*	2025-01-02	4,09 %	1 300 000	1 300 000
Handelsbanken	2024-09-01	3,73 %	0	800 000
Handelsbanken	2026-12-01	4,16 %	300 000	300 000
Handelsbanken	2026-12-01	4,16 %	3 131 518	3 131 518
Handelsbanken	2025-09-30	4,00 %	900 000	900 000
Handelsbanken	2024-10-30	3,77 %	0	1 700 000
Handelsbanken	2025-03-30	1,84 %	2 750 000	2 750 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,20 %	2 750 000	2 750 000
Handelsbanken	2026-09-01	2,90 %	800 000	0
Handelsbanken	2025-10-30	2,84 %	1 700 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			13 631 518	13 631 518

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum och förlängs tre månader i taget. Räntan är rörlig under bindningstiden och följer Stibor 3M.

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

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	36 495	40 224
Förutbetalda intäkter	129 853	96 755
Upplupna kostnader	64 714	75 558
Summa	231 063	212 537



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan Åkerblad
Ordförande

Axel Edlund
Ledamot

Hasse Larsson
Ledamot

Ann-Charlotte Johansson
Ledamot

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

Lena Larsson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 20:21

SENT BY OWNER:

Dustin Andersson • 02.05.2025 11:51

DOCUMENT ID:

HkxqjBMGlge

ENVELOPE ID:

rJcJBzGlGg-HkxqjBMGlge

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsförening Blåmesen 3.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANN-CHARLOTTE JOHANSSON ann_charlotte.johansson@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 12:07 02.05.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/17) IP: 83.248.166.169
KARL HASSE LARSSON hasse.larsson5911@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 12:13 02.05.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/11/25) IP: 95.194.220.101
Carl Axel Edlund axel.edlund@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 10:04 03.05.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/17) IP: 78.67.229.97
Jan Erik Åkerblad Jan@arkitektbyrandesign.se	Signed Authenticated	03.05.2025 18:39 03.05.2025 18:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/10) IP: 81.225.158.150
Lena Kristina Larsson lenaklarsson@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 20:21 03.05.2025 20:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/06) IP: 83.248.166.92

* 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