

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Storängsgatan
35

769624-7696

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storängsgatan 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Ekonomisk Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av BRF24 AB.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-14 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04. Den ekonomiska planen registrerades 2012-06-12.

Säte: Göteborgs län

-Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en så kallad äkta bostadsrättsförening.

-Föreningen äger fastigheten Änggården 9:30.

-Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

Bostadsrättsföreningen Storängsgatan 35
Org.nr 769624-7696

2 (15)

Byggnader och ytor

Består av 3 lägenheter.

Föreningen har 3 bostadsrätter om totalt 231 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niclas Berglind, ordförande
Lennart Mankert, ledamot
David Petersson, ledamot

Barbro Mankert, suppleant
Johanna Wingstrand, suppleant

Revisor

Per Mindhammar, revisor

Föreningsstämma, sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Beslut att undersöka möjligheten till fusion med andra bostadsrättsföreningar i Änggården för att skapa en större och starkare förening. Fusion med andra bostadsrättsföreningar avslogs, då vår Brf's ekonomi upplevdes som starkare än övrigas samt viss osäkerhet kring bygglov mm för eventuella om- och tillbyggnader i vissa fastigheter. Vid extra föreningsstämma den 4 januari 2024 valdes Per Mindhammar till ny extern revisor. Christoffer och Linn Treutiger lämnade föreningen vid utflytt Augusti 2024. David Peterson och Johanna Wingstrand blev medlemmar i föreningen vid inflytt Augusti 2024.

Ekonomi och budget

Styrelsen beslutade att använda nya räntesatser för 2025 års budget: 3,58% för det stora lånet (1 200 000 SEK) och 4,16% för det lilla lånet (775 000 SEK) Beslut om höjning av elavgiften med 30%, exklusive laddstolpeavgiften. Diskussion om föreningens sparande och långsiktig ekonomi, inklusive kassaflödesmål på 250 kr/kvm och prognoser för framtida avsättningar. Budgeten för 2025 har anpassats för att ge ett positivt kassaflöde, vilket innebär en planerad avgiftshöjning på 3%.

Omförhandling av föreningens bolån hos Nordea påbörjades för att säkerställa bättre räntesatser. Bolånet för det lilla lånet ändrades till rörlig ränta med start på 4.65% Fastighetsförvaltning och underhåll Beslut att byta ut föreningens torktumlare under 2024, där DP ansvarar för att undersöka och föreslå en ny modell. Torktumlaren blev utbytt. Diskussion om att slå ihop biyta med boyta, vilket ändrar den totala BOA från 231 kvm till 256 kvm. Ärendet bordlades då mer undersökning av regler och lagar krävs. Beslut att ta in tre offerter för uppdaterad underhållsplan, där LM och NB hanterade kontakten med olika aktörer. Leverantör valdes till samma som föregående Lennart Rohman Byggkonsultet AB, ny underhållsplan skapades.

Underhållsplan visade ett bra skick på huset och styrelsen känner sig trygg med att kunna bekosta underhållet under de kommande 15 åren. Underhållsplanen har justerats så att energideklarationskostnaden på 8 000 kr flyttas till 2032 och byte av torktumlare till 2024.

Avfallshantering och infrastruktur. Styrelsen analyserade kommande projekt om att införa nya avfallskärl i hela Änggården, där NB kontaktade Kretslopp & Vatten för tidsplan och genomförande. Diskussioner med grannar om deras lösningar för sorteringskärl för att hitta bästa alternativ för föreningen planeras. Försäkringar och medlemskap. Styrelsen beslutade att kontrollera och eventuellt omförhandla föreningens fastighetsförsäkring för bättre villkor och pris. Förnyat medlemskap i Bostadsrätterna för fortsatt juridisk rådgivning och stöd.

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme, el
Avfallshantering, vatten, avlopp
Avgift kabeltv
Ekonomisk förvaltare
Försäkring

Göteborg Energi
Göteborgs Stad/intraservice
Kvarteret Solrosens Kabeltbörening
BRF24
Folksam

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 5 st.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, framförallt på grund av högre ränte- och energikostnader.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	907	858	823
Resultat efter fin. poster (tkr)	-25	30	-96
Soliditet (%)	75,42	75,40	77,07
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	808	777	770
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,12	90,52	87,56
Skuldsättning (tkr)	1 975	1 975	1 975
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 715	7 715	7 715
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 715	7 715	7 715
Skuldränta, genomsnitt (%)	4,85	2,65	1,59
Räntekänslighet (%)	9,54	9,96	10,02
Sparande per kvm (kr/kvm)	51	228	209
Energikostnad per kvm totalyta	290	286	216

Ytuppgifter vid beräkning, 256 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA)
Soliditet % definieras som eget kapital delat med totalt kapita

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad definieras som (kostnad för el+värme + vatten) / totalyta (BOA+LOA).

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 317 075	184 370	-385 242	30 459	6 146 662
Disposition av föregående års resultat:			30 459	-30 459	0
Avsättning till yttre fond		17 268	-17 268		0
Uttag från yttre fond, per. underhåll		-19 869	19 869		0
Årets resultat				-34 672	-34 672
Belopp vid årets utgång	6 317 075	181 769	-352 182	-34 672	6 111 990

Inbetalda insatser överensstämmer med ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-352 182
årets förlust	-34 672
	-386 854
behandlas så att i ny räkning överföres	-386 854
	-386 854

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

Bostadsrättsföreningen Storängsgatan 35
Org.nr 769624-7696

7 (15)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	232 182	220 434
Övriga intäkter		0	4 413
		232 182	224 847
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-19 869	0
Driftskostnader	4	-125 504	-115 680
Övriga externa kostnader	5	0	-360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-27 979	-27 876
		-173 352	-143 916
Rörelseresultat		58 830	80 931
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 236	1 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 738	-52 299
		-93 502	-50 472
Resultat efter finansiella poster		-34 672	30 459
Resultat före skatt		-34 672	30 459
Årets resultat		-34 672	30 459

Bostadsrättsföreningen Storängsgatan 35
Org.nr 769624-7696

8 (15)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	7 936 734	7 963 897
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 127	6 943
		7 942 861	7 970 840

Summa anläggningstillgångar

7 942 861 **7 970 840**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		3 882	180 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 618	0
		7 500	180 849

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		165 886	0
		173 386	180 849

SUMMA TILLGÅNGAR

8 116 247 **8 151 689**

Bostadsrättsföreningen Storängsgatan 35
Org.nr 769624-7696

9 (15)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 317 075

6 317 075

Fond för yttre underhåll

181 769

184 370

6 498 844

6 501 445

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-352 182

-385 242

Årets resultat

-34 672

30 459

-386 854

-354 783

Summa eget kapital

6 111 990

6 146 662

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

0

1 200 000

Summa långfristiga skulder

0

1 200 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

1 975 000

775 000

Leverantörsskulder

4 967

7 733

Aktuella skatteskulder

4 890

4 767

Övriga skulder

0

8 167

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

19 400

9 360

Summa kortfristiga skulder

2 004 257

805 027

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 116 247

8 151 689

Bostadsrättsföreningen Storängsgatan 35
Org.nr 769624-7696

10 (15)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-34 672

30 459

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

27 979

27 876

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

-6 693

58 335

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 786

-3 714

Förändring av leverantörsskulder

-2 766

-850

Förändring av kortfristiga skulder

2 079

-16 047

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-11 166

37 724

Årets kassaflöde

-11 166

37 724

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

177 032

139 308

Likvida medel vid årets slut

165 866

177 032

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2) och 2024:1, kompletterande upplysningar med mera i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Kostnader periodiseras även vid mindre belopp.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar ha efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar och underhållsplan görs i årsbokslutet. lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets periodiska underhåll görs i årsbokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	206 915	198 822
Ei bostäder, ej momspliktig	18 467	12 312
Ei fast tillägg laddstolpe	6 800	9 100
Övrigt		200
Summa	232 182	220 434

Bostadsrättsföreningen Storängsgatan 35
Org.nr 769624-7696

12 (15)

Not 3 Planerat underhåll

	2024	2023
Upprättande av UH-plan	10 000	0
Planerat Uh/Rep Gem utrymme vitvaror	9 869	0
Summa	19 869	0

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El	31 330	25 554
Uppvärmning	19 483	24 215
Vatten & avlopp	23 524	23 507
Avfallshantering	4 632	4 965
Avgift kabeltv förening	2 500	0
Fastighetsförsäkring	6 341	9 959
Kommunal fastighetsavgift	4 890	4 767
Ersättning till extern revisor	10 000	0
Föreningsstämma och årsredovisning	488	473
Ekonomisk förvaltning	18 000	21 020
Medlemskap i Branschorganisation	0	1 220
Övriga administration	3 516	0
Bolagsverket	800	0
Summa	125 504	115 680

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Konsultarvoden	0	360
Summa	0	360

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 259 557	3 259 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 259 557	3 259 557
Ingående avskrivningar	-274 381	-247 321
Årets avskrivningar	-27 163	-27 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-301 544	-274 381
Utgående redovisat värde	2 958 013	2 985 176
Bokfört värde byggnader	2 958 013	2 985 176
Bokfört värde mark	4 978 721	4 978 721
	7 936 734	7 963 897
Taxeringsvärden byggnader	2 730 000	2 730 000
Taxeringsvärden mark	3 282 000	3 282 000
	6 012 000	6 012 000

Fastighetsbeteckning: Änggården 9:30
 Taxerades som hyreshusenhet. Värdeår: 1938
 Taxeringsvärdet avser 2023 års taxering av hyreshusenhet.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 168	8 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 168	8 168
Ingående avskrivningar	-1 224	-408
Årets avskrivningar	-816	-816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 040	-1 224
Utgående redovisat värde	6 128	6 944

Not 8 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 400 000	2 400 000
Summa	2 400 000	2 400 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	4,46	2025-01-28	775 000	0	0	775 000
Nordea	3,58	2025-03-20	1 200 000	0	0	1 200 000
			1 975 000	0	0	1 975 000

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld.

Summa lån 2024-12-31 är 1 975 000kr, varav hela beloppet redovisas som kortfristig skuld då samtliga lån löper ut under 2025.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 673	9 360
Upplupen kostnad, VA	5 556	0
Upplupen kostnad, sophämtning	1 171	0
Upplupen kostnad, revision	5 000	0
Summa	19 400	9 360

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har fattat beslut om att höja årsavgiften med 3% från 2025-01-01.

Bostadsrättsföreningen Storängsgatan 35
Org.nr 769624-7696

15 (15)

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Berglind
Ordförande

Lennart Mankert

David Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Mindhammar
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 241231-.pdf
Checksumma: 1b34620e62bc84f835c6ae17f58092802b43a5acbf7c935c1bd4ff179319e3d
Skickad: 2025-05-08 kl 10:35

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Lennart Karl Olof Mankert
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-08 kl 16:23



Digitalt signerad av: NICLAS BERGLIND
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-08 kl 21:54



Digitalt signerad av: DAVID SEBASTIAN PETERSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-08 kl 22:24

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: Per Henrik Mindhammar
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-09 kl 08:50

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>