

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Bangatan 10*

769642-5722

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bangatan 10 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-09-03 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Bangatan 10 (769642-5722) med säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Stigberget 2:17 som har renoverats och genomgått ombyggnation och i fastigheten finns nu 32 st lägenheter och 2 st lokaler. Föreningens totala lägenhetsyta uppgår till 2183,9 m<sup>2</sup> och yta för lokaler uppgår till 116,7 m<sup>2</sup>. Total yta lägenheter och lokaler är 2300,6 m<sup>2</sup>.

Styrelsen har under 2025 haft följande sammansättning:

Magnus Florin, ledamot, ordförande  
Gustav Alpe, ledamot

Revisor

Revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma är lekmannarevisor Victor Wodlén.

### Förvaltning

Styrelsen har anlitat Härjedalen Ekonomi AB för den ekonomiska- och administrativa förvaltningen.

### Marken

Marken innehas med äganderätt.

### Inkomstskattelagen

Bostadsrättsföreningens är en äkta bostadsrättsförening och beskattas som privatbostadsföretag. Medlemsavgifter kommer till minst 60% från ägare som är privatpersoner.

### Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt i tiden. Fastigheter är nyrenoverade och föreningens första planerade underhåll inträffar om ca 10 år.

### Medlemsinformation

Föreningen har 32 bostadsrättslägenheter och alla dess innehavare är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

### Samfällighet

Föreningen har ingen del i samfällighetsförening.

### Väsentliga händelser

Föreningens byggnad har under färdigställts i slutet av 2024 och blivit inflyttningsklar efter omfattande ombyggnad och renovering.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2409-2512</b>
Nettoomsättning	574 030
Resultat efter finansiella poster	-2 547 423
Soliditet %	63
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	41
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	53
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 279
Sparande (kr) per kvadratmeter	-46
Räntekänslighet %	55

Detta är föreningens första räkenskapsår och omfattar 16 månader (2024-09-04–2025-12-31). Eftersom detta är den första årsredovisningen för föreningen saknas jämförelsetal från tidigare år och jämförbarheten mellan räkenskapsår är därmed begränsad.

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Det negativa resultatet föräns delvis av avskrivningar på föreningens fastighet men till största del beror det negativa resultatet på att föreningen inte haft fulla intäkter under räkenskapsåret. Byggnaden färdigställdes under perioden och samtliga avgifter och lokalhyror därmed inte flutit in. Med en treårig avgiftsgaranti från medlemmarna och full drift framöver bör intäktssidan normaliseras och det negativa resultatet är hänförligt till uppstartsfasen.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Förändring medlemsinsatser	147 850 000		<b>147 850 000</b>
Årets resultat		-2 547 423	<b>-2 547 423</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>147 850 000</b>	<b>-2 547 423</b>	<b>145 302 577</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Årets resultat	-2 547 423
<i>Summa</i>	-2 547 423

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	115 000
Balanseras i ny räkning	-2 662 423
<i>Summa</i>	-2 547 423

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

2024-09-03  
2025-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.

Nettoomsättning	2	574 030
Övriga rörelseintäkter		552 195
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 126 225</b>

### Rörelsekostnader

Råvaror och förnödenheter		-99 380
Handelsvaror		-105 015
Övriga externa kostnader		-175 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 447 953
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 827 484</b>

**Rörelseresultat** -1 701 259

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 164
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-846 164</b>

**Resultat efter finansiella poster** -2 547 423

**Resultat före skatt** -2 547 423

**Årets resultat** -2 547 423

# BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Immateriella anläggningstillgångar

Hysesrätter och liknande rättigheter

3

56 680 000

Summa immateriella anläggningstillgångar

56 680 000

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

174 402 047

Summa materiella anläggningstillgångar

174 402 047

**Summa anläggningstillgångar**

**231 082 047**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

15 778

Övriga fordringar

46 027

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

32 813

Summa kortfristiga fordringar

94 618

#### Kassa och bank

Kassa och bank

163 294

Summa kassa och bank

163 294

**Summa omsättningstillgångar**

**257 912**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**231 339 959**

2025-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och insatsemissioner

147 850 000

*Summa bundet eget kapital*

*147 850 000*

#### Fritt eget kapital

Årets resultat

-2 547 423

*Summa fritt eget kapital*

*-2 547 423*

### Summa eget kapital

**145 302 577**

### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

29 000 000

### Summa långfristiga skulder

**29 000 000**

### Kortfristiga skulder

7

Leverantörsskulder

181 898

Aktuella skatteskulder

59 714

Övriga skulder

56 682 160

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

113 610

### Summa kortfristiga skulder

**57 037 382**

## SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**231 339 959**

# KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-09-03  
2025-12-31

## Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 701 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	2 447 953
Erlagd ränta	-846 164
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-99 470</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-94 618
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	357 382

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 163 294**

## Investeringsverksamheten

Medlemsinsatser	147 850 000
Förvärv fastighet	-176 850 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -29 000 000**

## Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	29 000 000
--------------	------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 29 000 000**

**Årets kassaflöde 163 294**

**Likvida medel vid årets slut 163 294**

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Föreningen tillämpar komponentavskrivningar enligt K3, vilket innebär att byggnaden delas upp i betydande komponenter med väsentliga skilda nyttjande perioder.

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents bedömda nyttjandeperiod.

Nedanstående nyttjandeperioder används:

<b>Typ</b>	<b>Nyttjandeperiod</b>
Stomme	100 år
Tak	30 år
Fönster & fasad	30 år
Installationer & ytskikt	30 år

##### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och*

*hyresrätt**Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt**Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt**Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:**Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll**Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024/2025
	Medlemsavgifter bostadsrätter	-528 030
	Hysesintäkter lokaler	-46 000
	<b>Summa</b>	<b>-574 030</b>

I föreningens årsavgift ingår vatten- och avloppskostnader, fastighetsförsäkring, löpande förvaltning av fastigheten som klottersanering, städning och tillsyn, administrationsavgifter och räntekostnader.

Not 3	Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	2025-12-31
-------	--	------------

*Förändringar av anskaffningsvärden*

	Hysesrätter	52 610 342
	Utgående anskaffningsvärden	52 610 342

**Redovisat värde** **52 610 342**

Hysesrätter som vid en eventuell omvandling till bostadsrätter i enlighet med gällande avtal helt eller delvis avskrivs.

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31
-------	--------------------	------------

*Förändringar av anskaffningsvärden*

	Inköp	176 850 000
	Utgående anskaffningsvärden	176 850 000

*Förändringar av avskrivningar*

	Årets avskrivningar	-2 447 953
	Utgående avskrivningar	-2 447 953

**Redovisat värde** **174 402 047**

	Taxeringsvärden	37 151 000
--	-----------------	------------

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31
	Blick förvaltning och administration	32 813
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>32 813</b>

Not 6	Förfallotid skulder	2025-12-31
	Förfaller senare än 5 år	29 000 000

Föreningens banklån uppgår till 29 000 000 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Not 7	Kortfristig skuld	2025-12-31
	Skuld för hyresrätter	-52 610 342
	Kortfristig skuld-avräkning hyresrätter	-4 069 658
		<b>-56 680 000</b>

Den kortfristiga skulden avser skuld för hyresrätter som vid en eventuell omvandling till bostadsrätter aktiveras. För det fall omvandling inte genomförs ska skulden i enlighet med gällande avtal helt eller delvis avskrivas.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31
	Medlemsavgifter hyresgäster	50 305
	Göteborg Energi, el och värme	38 700
	Mölnlycke Städ	14 530
	Göteborg Stad, vatten & avlopp	10 075
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>113 610</b>

Not 9	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	
-------	---	--

Avgiftsgaranti för samtliga medlemmar i föreningen finns tecknat och garanterar alla bostadsrättsinnehavare avgifter enligt respektive upplåtelseavtal mellan 2024-11-27 tom 2027-11-27.

Föreningen har ingått avtal om räntegaranti med Alprin Holding AB vilket innebär att föreningens ränta på banklånet maximalt uppgår till 2,5 %. Mellanskillnaden mellan taksräntan och eventuell högre räntekostnad ersätts av Alprin Holding AB och betalas till föreningen senast dagen före lånets ränteförfallodag. Garantin gäller för perioden 2024-11-01 till 2027-11-01.

Efter räkenskapsårets slut har föreningen omförhandlat, omsatt och bundit lånet till en räntesats om 2,36% med villkorsändringsdag 2027-02-16.

*UNDERSKRIFTER*

Gustav Alpe  
Styrelseordförande

Magnus Florin

Annie Strandberg

Sebastian Torvaldsson

Anna Frigenius

Min revisionsberättelse har lämnats

Victor Wodlén  
Revisor