

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 m² och yta för lokaler uppgår till 116,7 m². Total yta lägenheter och lokaler är 2300,6 m².

Styrelsen har under 2025 haft följande sammansättning:

Magnus Florin, ledamot, ordförande
Gustav Alpe, ledamot
Annie Strandberg, ledamot
Sebastian Torvaldsson, ledamot

Revisor

Revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma är lekmanarevisor 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

	2409-2512
Nettoomsättning	574 030
Resultat efter finansiella poster	-2 257 423
Soliditet %	63
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	241
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	87
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.

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 intäktsidan normaliseras och det negativa resultatet är hänförligt till uppstartsfasen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Årets resultat	Totalt
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Förändring medlemsinsatser	147 850 000		147 850 000
Årets resultat		-2 257 423	-2 257 423
Belopp vid årets utgång	147 850 000	-2 257 423	145 592 577

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Årets resultat	-2 257 423
<i>Summa</i>	-2 257 423

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	115 000
Balanseras i ny räkning	-2 372 423
<i>Summa</i>	-2 257 423

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		842 195
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 416 225

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
Summa rörelsekostnader		-2 827 484

Rörelseresultat -1 411 259

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 164
Summa finansiella poster		-846 164

Resultat efter finansiella poster -2 257 423

Resultat före skatt -2 257 423

Årets resultat -2 257 423

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

322 813

Summa kortfristiga fordringar

384 618

Kassa och bank

Kassa och bank

163 294

Summa kassa och bank

163 294

Summa omsättningstillgångar

547 912

SUMMA TILLGÅNGAR

231 629 959

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

-2 257 423

Summa fritt eget kapital

-2 257 423

Summa eget kapital

145 592 577

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

231 629 959

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-09-03
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 411 259
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>190 530</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-94 618
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	357 382

Kassaflöde från den löpande verksamheten 453 294

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 453 294

Likvida medel vid årets slut 453 294

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:

Typ	Nyttjandeperiod
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
	Hyresintäkter lokaler	-46 000
	Summa	-574 030

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
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>	
	Hyresrätter	56 680 000
	Utgående anskaffningsvärden	56 680 000
	Redovisat värde	56 680 000

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

Not		2025-12-31
4	Byggnader och mark	
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>	
	Inköp	176 850 000
	Utgående anskaffningsvärden	176 850 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>	
	Årets avskrivningar	-2 447 953
	Utgående avskrivningar	-2 447 953
	Redovisat värde	174 402 047
	Taxeringsvärden	37 151 000
5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	Blick förvaltning och administration	32 813
	Alprin	290 000
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	322 813
6	Förfallotid skulder	
	Förfaller senare än 5 år	29 000 000
	Föreningens banklån uppgår till 29 000 000 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.	
7	Kortfristig skuld	
	Skuld för hyresrätter	-52 610 342
	Kortfristig skuld-avräkning hyresrätter	-4 069 658
		-56 680 000
	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.	
8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	Medlemsavgifter hyresgäster	50 305
	Göteborg Energi, el och värme	38 700
	Mölnlycke Städ	14 530
	Göteborg Stad, vatten & avlopp	10 075
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 610

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftsgaranti för samtliga medlemmar i föreningen finns tecknat och garanterar alla bostadrättsinnehavare 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

Min revisionsberättelse har lämnats

Victor Wodlén
Revisor