

Bostadsrättsföreningen

Stora Badhusgatan 30

Org.nr: 769619-4161

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stora Badhusgatan 30, 769619-4161, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-01 hos Bolagsverket.

Beskattning

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.
På stämman deltog 6 medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Fredrik Gunnarsson
Ledamot	Viktoria Enderstein
Ledamot	Anton Jilsén
Suppleant	Viktor Ranhage
Suppleant	Mozhgan Jalali

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Intern revisor	Caroline Hanner
Revisorssuppleant	Hans Rothenberg

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Inom Vallgraven 46:2

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 2009

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till år 2047. Den omprövas vart tionde år, nästa omprövning infaller år 2031.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	5	4	1	-	-

Av 10 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:	971	kvm
Total bostadsarea (BOA):	835	kvm
Total lokalarea inkl. garage (LOA) :	136	kvm

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 16 medlemmar i föreningen.

Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 18 medlemmar i föreningen.

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)	Avtalstid
Badhusgatan Restaurang KB	136	2028-05-31

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Städ	Team Städservice AB
Fastighetslån	Nordea
Avfall	Göteborgs Kommun / Stena Recycling AB
Vatten och avlopp	Göteborgs Kommun
Elnät	Göteborg Energi AB
Elhandel	Göteborg Energi Din El AB
Uppvärmning - Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Bredband/TV	Tele2 Sverige AB
Serviceavtal hissar	Vinga Hiss AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 ett resultat om -44 112 (-84 322) kr. Av dessa utgör avskrivningar -270 157 (-270 157) kr, vilka inte är likviditetspåverkande.

Under året har reparationer utförts till en kostnad av 38 012 (75 306) kr och planerat underhåll för 8 937 (36 193) kr.

Föreningen har tecknat två nya avtal med Nordea avseende lån, det ena är rörligt med lägre ränta och det andra med bindningstid på 3 år. Det har amorterats 112 000 (212 000) kr och kvarvarande lånevolym vid årets slut är 5 530 705 (5 642 705) kr.

Tekniskt underhåll

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är

- Slipat och lackat port/ytterdörr
- Renoverat delar av tak i hyreslokalen
- Kontrollerat lägenheters fönster och balkongdörrar inkl. justering och tätning
- Översyn och justering hiss
- Besiktigat fastigheten utifrån den långsiktiga underhållsplanen
- Brandskyddskontroll genomförd i samtliga lägenheter

Styrelsens ord

Styrelsens arbete har under 2024 löpt på bra och vi har ett gott samarbete. Vi följer aktivt den underhållsplan som finns för fastigheten som sträcker sig fram till 2047.

När man är en så liten bostadsrättsförening som vi är blir det extra viktigt att alla är med och hjälper till. Därför är det glädjande att vi har ett fint samarbete i styrelsearbetet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	903	873	794	778
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 44	- 84	- 58	- 152
Soliditet, %	84	84	83	83
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	694	631	601	601
Skuldsättning / kvm	5 696	5 811	6 030	6 145
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 624	6 758	7 012	7 146
Sparande / kvm	242	229	225	224
Räntekänslighet, %	10	11	12	12
Energikostnad* / kvm	174	161	153	158
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	64	60	63	60
Rörelseintäkt som går till räntor, %	20	15	12	12

* Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i föreningens energikostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och drifttillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet: (Förenklat: Eget kapital/Totalt kapital *100) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2023 på 744kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2024s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2023s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per *kvm bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntor: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. År då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Upplysning om förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 640 000	1 040 491	- 2 394 045	- 84 322
Reservering underhållsfond		126 333	-126 333	
F.g. års resultatdisposition			-84 322	84 322
Årets resultat				-44 112
Vid årets slut	31 640 000	1 166 824	- 2 604 700	- 44 112

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 2 478 367
Årets resultat	- 44 112
Årets avsättning till yttre fond	- 126 333
Summa över/underskott	- 2 648 812

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 639 875
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 8 937
Totalt	- 2 648 812

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

Nettoomsättning	2	903 396	872 897
Övriga rörelseintäkter		1 727	6 407

Summa Rörelseintäkter		905 123	879 304
------------------------------	--	----------------	----------------

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	3	-452 217	-519 069
Administration och förvaltning	4	-41 604	-43 249
Avskrivningar		-270 157	-270 157

Summa Rörelsekostnader		-763 978	-832 475
-------------------------------	--	-----------------	-----------------

RÖRELSERESULTAT

		141 145	46 829
--	--	----------------	---------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 239	7 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 496	-138 738

Summa Finansiella poster		-185 257	-131 151
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-44 112	-84 322
--	--	----------------	----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-44 112	-84 322
--	--	----------------	----------------

ÅRETS RESULTAT

		-44 112	-84 322
--	--	----------------	----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	35 388 344	35 658 501
Summa materiella anläggningstillgångar		35 388 344	35 658 501
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 388 344	35 658 501
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		172 970	45 622
Övriga fordringar		3 659	3 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	56 771	32 806
Summa kortfristiga fordringar		233 400	82 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		445 731	279 038
Summa kassa och bank		445 731	279 038
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		679 131	361 182
SUMMA TILLGÅNGAR		36 067 475	36 019 683

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 640 000	31 640 000
Underhållsfond		1 166 824	1 040 491
Summa bundet eget kapital		32 806 824	32 680 491
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 604 700	-2 394 045
Årets resultat		-44 112	-84 322
Summa fritt eget kapital		-2 648 812	-2 478 367
SUMMA EGET KAPITAL		30 158 012	30 202 124
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	2 139 984	0
Summa långfristiga skulder		2 139 984	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 139 984	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	3 390 721	5 642 705
Leverantörsskulder		65 082	46 754
Övriga skulder		70 842	35 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	242 834	92 859
Summa kortfristiga skulder		3 769 479	5 817 559
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 769 479	5 817 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 067 475	36 019 683

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat	-44 112	-84 322
Avskrivningar	270 157	270 157
Summa	226 045	185 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	226 045	185 835
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-151 256	48 065
Förändring av rörelseskulder	203 904	-7 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278 693	225 953
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-112 000	-212 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-112 000	-212 000
Årets kassaflöde	166 693	13 953
Likvida medel vid årets början	279 038	265 085
Likvida medel vid årets slut	445 731	279 038

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan och föregående års stämmobeslut.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	200
Fasader	50
Yttertak	50
Fönster	50
Hissar, ledningssystem	40
Övrigt	40

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärde om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnad

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Taxeringsvärden för hyreshus från 2022 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2025.

2024 blir avgiften 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och avfallshantering. Medlemmarna har egna avtal för el.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024

2023

579 501

526 815

Hyresintäkter

Lokaler

220 197

207 204

Övriga intäkter

Vidarefakturering Avfallshantering *

103 698

138 878

Totalt nettoomsättning

903 396

872 897

* I 2023s belopp ingår 13 764kr som avser 2022.

Not 3. Fastighetskostnader

Taxebundna kostnader

El

13 800

15 239

Uppvärmning

114 582

101 799

Vatten och avlopp

40 695

39 722

Avfallshantering

105 815

134 150

274 892

290 910

Övriga driftkostnader

Fastighetsskötsel

28 859

25 904

Grundavtal hiss

5 466

7 322

Sotning

1 440

0

Bredband/kabel-TV

15 388

14 644

Övriga serviceavtal

6 075

0

Fastighetsförsäkring

29 197

25 251

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

43 950

43 540

130 376

116 660

Reparationer

Fasad

0

8 452

Invändigt

0

6 998

Fönster och dörrar

0

5 492

Installationer och teknik

38 012

54 364

38 012

75 306

Planerat underhåll

Invändigt

5 628

0

Installationer och teknik

0

36 193

Besiktningar

3 309

0

8 937

36 193

Totalt fastighetskostnader

452 217

519 069

Not 4. Administration och förvaltning

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

2024

2023

35 488

37 013

Administration

Föreningsomkostnader

0

1 793

Bankkostnader

1 745

1 882

Övriga administrativa kostnader

4 371

2 561

6 116

6 236

Totalt administration och förvaltning

41 604

43 249

Not 5. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

25 849 130

25 849 130

Mark

12 920 000

12 920 000

Utgående anskaffningsvärden

38 769 130

38 769 130

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 3 110 629

- 2 840 472

Årets avskrivningar

- 270 157

- 270 157

Utgående avskrivningar

-3 380 786

-3 110 629

Utgående redovisat värde

35 388 344

35 658 501

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

21 224 000

21 224 000

Taxeringsvärde mark

17 941 000

17 941 000

39 165 000

39 165 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

36 400 000

36 400 000

Lokaler

2 765 000

2 765 000

39 165 000

39 165 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna räntor

1 825

0

Förutbetald försäkringspremie

24 007

21 195

Ekonomisk förvaltning

8 073

7 764

Bredband, TV

3 866

3 847

Amortering över årsskiftet

19 000

0

Summa

56 771

32 806

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea 59937	2025-09-22	3,21 %	3 314 721	3 350 721
Nordea 29427	2027-10-20	3,07 %	2 215 984	2 291 984
Summa skulder till kreditinstitut			5 530 705	5 642 705
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 390 721	-5 642 705
			2 139 984	0

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 500 000	19 500 000
Summa:	19 500 000	19 500 000

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	713	13 426
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	217 921	71 120
Upplupna driftskostnader	24 200	27 313
Amortering över årsskiftet	0	-19 000
Summa	242 834	92 859

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fredrik Gunnarsson
Ordförande

Viktoria Enderstein
Ledamot

Anton Jilsén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Caroline Hanner
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämma i bostadsrättsföreningen Stora Badhusgatan 30 Organisationsnummer 769619-4161

Vid granskning av bostadsrättsföreningen Stora Badhusgatan 30 räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed för bostadsrättsföreningar. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att:

- årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel
- föreningens ekonomi förvaltats på ett betryggande sätt

Granskningen har omfattat:

- Genomgång av resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter
- Kontroll av verifikationer, styrelseprotokoll och väsentliga avtal
- Granskning av föreningens tillgångar och skulder
- Bedömning av föreningens långsiktiga ekonomiska situation

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsstämman att bevilja styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar. Jag tillstyrker även att årsstämman fastställer resultat- och balansräkning.

Caroline Hanner, Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2025



ÅR 24.pdf

(168902 byte)

SHA-512: 84865534fc0778938eed0c8d4a32b9ac0f35
45235ee947bcec967896d8ecbb048de59bfe1722cd9c43
02f422774a6eb5357ca868de287f406c6fedc32e4de78

Underskrifter

2025-04-09 09:22:46 (CET)



Anton Jilsén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 21:04:59 (CET)



Sven Fredrik Gunnarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 21:05:14 (CET)



Viktoria Enderstein

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 09:48:32 (CET)



Elin Erika Caroline Hanner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

68b1410aa0b17f8372b2d93871f46b8cf7b47881a5444ddfa212fc183d7e879ab2f35447eba2bfa91f401b9fa25505e33ae5ec1b2e5b9f518cd3faeed851ce4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.