

Bostadsrättsföreningen

Storhöjdsgatan 4

Org.nr: 769612-7419

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storhöjdsgatan 4, organisationsnummer 769612-7419, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-29.

Ekonomisk plan registrerades år 2013-11-22.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-06-29.

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.

Styrelse

Ordförande	Jack Lemoine
Ledamot	Thomas Holmstrand
Ledamot	Martin Ivarsson
Ledamot	Fredrik Estreen
Suppleant	Elsa Lindberg
Suppleant	Caroline Eklund Andersson

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	Malin Johannesson
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hanna Nilsson (sammankallande) och Gabriel Eklund Andersson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.
På stämman deltog 11 medlemmar.

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Bagaregården 39:6

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1945

Totalyta (m²):

912

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	35
2 rok	4	48
3 rok	8	70
Summa	16	892

Totalt antal bostadslägenheter:

16

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	20

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020-02-10

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takreovering	2023	
Energideklaration	2024	Betyg: D
Nya brandvarnare	2024	Samtliga lägenheter
Nya brandsläckare	2024	Allmänna utrymmen
Radonmätning	2024	Mätt cirka 30-40% utav lägenheterna
Målning källare	2025	Har vi behov?
Entréer	2025	Tättningslistor etc
Byte utav krönplåt mot 6an	2024	kostnad: 20.000
Utökad radonmätning	2025	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att grannföreningen (6an) upptäckt en fuktskador på sin vind under krönplåten beslutade dem att byta ut dessa, då dem samägs beslutade styrelsen att även byta våran sida mot en kostnad på 20.000 kr.

Vi har genomfört en energideklaration utav fastigheten som gav oss ett betyg D.

Vi har tagit över arrendet på totalt 4 parkeringsplatser från Göteborgs stad, där vi tidigare har hyrt från grannföreningen. Styrelsen utreder just nu möjligheterna till att installera laddstolpar på dessa.

Ny fjärrvärmecentral.

Styrelsen har inlett ett arbete med att se över våra brandrutiner, som ett första led i detta arbete har vi köpt in nya brandvarnare samt köpt in nya ABC brandsläckare som ska finnas tillgängliga och väl uppmärkta på väggen i våra trappuppgångar.

Vi har under räkenskapsåret första hälft genomfört en radonmätning i 7 lägenheter där det uppmäts förhöjda värden utav radon i två utav lägenheterna.

Under året har vår ekonomiska förvaltare ABRF Group AB gått i konkurs. Förvaltningen har fr o m 20 oktober förvärvats till ett nytt bolag som heter ABRF Fastighetsförvaltning AB, som i princip utgörs av samma personal som arbetade för ABRF Group AB. Förvärvet skedde utan problem. Konkursen är i skrivande stund inte slutförd, men föreningen ska inte påverkas då klientmedel är juridiskt åtskilda från företagets tillgångar samt alla tillgångar är överförda till ABRF Fastighetsförvaltning AB och således inte kan ingå som en del i konkursen. Detsamma gäller våra klientmedel i det nya bolaget.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Underhållsplanen uppdaterades 2025-01-04.

Styrelsen har i dagsläget inga planer på avgiftshöjning under 2025.

Medlemsinformation

24 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 25

25 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	707	606	556	549
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 350	- 1 115	- 186	- 295
Soliditet ¹ , %	71	69	75	75
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	774	652	582	579
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 956	6 956	6 228	6 228
Skuldsättning / kvm	6 804	6 804	6 091	
Räntekänslighet	9.0	10.7	11	
Energikostnad / kvm	228	185	196	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	96	93	
Sparande / kvm	-69	3	-22	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 430 873	2 270 316	521 398	- 5 802 249	- 1 114 713	16 305 625
Resultatdisposition enligt stämman:						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-521 398	521 398		0
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		0
Balanseras i ny räkning				- 1 114 713	1 114 713	0
Årets resultat					- 349 925	- 349 925
Belopp vid årets utgång	20 430 873	2 270 316	100 000	- 6 495 564	- 349 925	15 955 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 495 564
Årets resultat	- 349 925
Totalt	- 6 845 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 100 000
Balanseras i ny räkning	- 6 845 489
Totalt	- 6 845 489

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har under räkenskapsåret haft underhållskostnader som påverkar årets resultat negativt. Dessutom har räntekostnaderna varit högre än tidigare år.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	707 349	606 057
Övriga rörelseintäkter		-78	0

Summa rörelseintäkter		707 271	606 057
------------------------------	--	----------------	----------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-479 995	-1 301 549
Administration och förvaltning	4	-133 581	-84 057
Avskrivningar		-165 321	-165 321

Summa rörelsekostnader		-778 897	-1 550 927
-------------------------------	--	-----------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-71 626	-944 870
--	--	----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	9 972	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 271	-169 843

Summa finansiella poster		-278 299	-169 843
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-349 925	-1 114 713
--	--	-----------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-349 925	-1 114 713
--	--	-----------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

		-349 925	-1 114 713
--	--	-----------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	21 713 338	21 878 659
Summa materiella anläggningstillgångar		21 713 338	21 878 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 713 338	21 878 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		139 914	111 130
Övriga fordringar	8	406 437	619 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 958	12 808
Summa kortfristiga fordringar		559 309	743 593
Kassa och bank			
Kassa och bank		188 301	856 997
Summa kassa och bank		188 301	856 997
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		747 610	1 600 590
SUMMA TILLGÅNGAR		22 460 948	23 479 249

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		22 701 189	22 701 189
Fond för yttre underhåll		100 000	521 398
Summa bundet eget kapital		22 801 189	23 222 587
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 495 564	-5 802 249
Årets resultat		-349 925	-1 114 713
Summa fritt eget kapital		-6 845 489	-6 916 962
SUMMA EGET KAPITAL		15 955 700	16 305 625
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	6 205 000	6 205 000
Leverantörsskulder		30 354	725 326
Skatteskulder		1 570	2 367
Övriga skulder		14 318	14 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 006	226 673
Summa kortfristiga skulder		6 505 248	7 173 624
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 505 248	7 173 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 460 948	23 479 249

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-71 626	-944 869
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	165 321	165 321
Summa	93 695	-779 548
Erhållen ränta	9 972	0
Erlagd ränta	-288 271	-169 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-184 604	-949 392
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	184 284	-261 745
Förändring rörelseskulder	-668 377	759 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-668 697	-451 230
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagning av lån	0	650 000
Amortering av banklån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	650 000
Årets kassaflöde	-668 697	198 770
Likvida medel vid årets början	856 997	658 227
Likvida medel vid årets slut	188 300	856 997

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år
Balkonger	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

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

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	690 480	581 949
Hysesintäkter		
Bostäder	-29 736	-7 392
Lokaler	19 360	18 000
Garage och p-platser	13 500	13 500
	3 124	24 108
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 152	0
Avgift andrahandsupplåtelse	8 604	0
Övriga intäkter	1 989	0
	13 745	0
Totalt nettoomsättning	707 349	606 057

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	25 251	25 252
Uppvärmning	126 775	112 143
Vatten och avlopp	55 773	30 950
Sophämtning	33 906	43 676
	241 705	212 021
Funktionell anläggningsservice		
Brandskydd	4 597	0
Radonmätning	0	5 292
Energideklaration	3 819	0
	8 416	5 292
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	1 250	1 250
Trädgårdsskötsel	2 098	778
Övriga köpta tjänster	0	3 654
	3 348	5 682
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	51 232	49 336
Övriga driftkostnader		
Försäkring	21 672	18 323
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 650	26 034
	48 322	44 357
Reparationer		
Reparationer	5 749	32 362
Underhåll		
Underhåll	121 223	952 500
Totalt operativ drift och underhåll	479 995	1 301 549

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 250	33 026
Extra ekonomisk förvaltning	30 792	0
	67 042	33 026
Revision		
Revisionsarvode	21 250	26 500
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	1 485	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 570	2 126
Bankkostnader	3 437	3 917
Hyra lokal	19 553	7 465
Övriga kostnader	18 244	11 023
	43 804	24 531
Totalt administration och förvaltning	133 581	84 057

Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta från bank och avräkningskonto	9 972	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 972	0

Not 6. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 013 950	8 013 950
Summa:	8 013 950	8 013 950

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	14 712 509	14 712 509
Anskaffningsvärde mark	8 580 945	8 580 945
Utgående anskaffningsvärden	23 293 454	23 293 454
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 414 795	- 1 249 474
Årets avskrivningar	- 165 321	- 165 321
Utgående avskrivningar	-1 580 116	-1 414 795
Utgående redovisat värde	21 713 338	21 878 659
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 657 000	10 657 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
	23 457 000	23 457 000

Not 8. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	100	100
Klientmedelskonto AllaBRF	371 269	288 305
Avräkningskonto AllaBRF	35 068	300 000
Övriga kortfristiga fordringar	0	31 250
Summa	406 437	619 655

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,62 %	1 455 000	1 455 000
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,62 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,09 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,08 %	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek AB	2025-04-01	3,64 %	650 000	650 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 205 000	6 205 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 205 000	-6 205 000
			0	0

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Jack Lemoine

Thomas Holmstrand

Martin Ivarsson

Fredrik Estreen

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

Borevision
Malin Johannesson



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 10:53

SENT BY OWNER:
Jonathan • 30.04.2025 15:20

DOCUMENT ID:
Skpn7j1xxg

ENVELOPE ID:
B1hhXj1xxg-Skpn7j1xxg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Storhöjdsgatan 4.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARTIN IVARSSON martinivars@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 10:40 01.05.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/06) IP: 83.187.190.248
Jack John Per Åke Lemoine jack.lemoine@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:44 30.04.2025 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/08) IP: 172.225.210.192
Carl Bo Thomas Holmstrand thomasholmstrand71@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 18:41 30.04.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/15) IP: 83.250.156.18
Per Erik Fredrik Estreen estreen@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 07:20 06.05.2025 07:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/08/04) IP: 83.185.36.181
MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	07.05.2025 10:53 06.05.2025 09:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21) IP: 158.174.125.18

* 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