

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Uddevallagatan 35**  
769618-5920  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Uddevallagatan 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

### Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-01. Förvärv av fastigheten Bagaregården 12:13 skedde 2017-02-28.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-02-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-02-04.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Katharina Hausmair	Ordförande
Karl Holmström	Kassör
Niclas Bergman	Sekreterare

#### *Styrelsesuppleanter*

Viktor Wahledow

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

#### *Ordinarie revisorer*

Jimmy Störkersen	Ekstrand Rask Andersson Revisorer AB
------------------	---

### Fastigheter

Föreningens fastighet Bagaregården 12:13 förvärvades 2017-02-28. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 1 flerbostadshus. Värdeår 1960.

Byggnadens yta är 778 m<sup>2</sup> varav all yta är lägenhetsyta. Inga lokaler finns.

Yta bostadsrätt 727 m<sup>2</sup>

Yta Hyresrätt 51 m<sup>2</sup>

## Lägenheter

Föreningen upplåter 10 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Antal	Typ	Storlek
4	Lägenhet	2 rok
5	Lägenhet	3 rok
2	Lägenhet	4 rok

## Förvaltning

Nedanstående underhåll har utförts samt planerats. Fastigheten genomgick komplett rotreovering av tidigare hyresvärd 1981.

Utfört underhåll	År	
Dräneringsarbetet samt arbetet med innergården avslutades.	2021	
Pågående dräneringsarbete och restaurering av innergården, gräsmatta och kullersten.	2020	
Energideklaration utförd december	2020	
Utvändig målning av samtliga fönster.	2019	
Byte av träfasad inklusive målning.	2019	
Relining av avloppsstammar. Utfört med s.k. strumpmetod	2019	
Underhållsspolning och inspektion av avloppsstammar.	2018	
OVK, rengöring av ventilationskanaler samt byte av husets centrala ventilationsfläkt.	2018	
Reparation och målning av plåttak, rengöring av mossa på takpannor samt rensning av hängrännor och stuprör.	2017	
Ny dränering och tätning av källarvägg framsida. hyresvärd.	2015	Utfört av tidigare
Lagning och målning av väggar i portgång. hyresvärd.	2013	Utfört av tidigare
Rotreovering av fastigheten. Nytt tak, fasad, VVS- och el-hyresvärd. stammar, fönster, ventilation m.m.	1981	Utfört av tidigare

## Planerat underhåll

Föreningen följer en 30 årig underhållsplan.

Föreningen tillämpar självförvaltning för den ekonomiska förvaltningen samt i så lång utsträckning som möjligt även för fastighetsförvaltningen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelseledamot Herman Carleke flyttade ut och in valdes Niclas Bergman till ny ledamot i en extra föreningsstämma 2024-03-20. Viktor Wahledow valdes till styrelsesuppleant på ordinarie föreningsstämman 2024-06-12.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

OVK, rengöring av ventilationskanaler samt förbättring av ventilation i källaren och tvättstugan (avslutat i Maj 2025). Byte av gamla radiatortermostater till smarta radiatortermostater enligt rekommendationen in Energideklarationen från 2020 (Jan 2025).

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10  
Överlåtelse under året: 3

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

### Föreningens ekonomi

På grund av ökade ränte- och driftskostnader beslutades en avgiftshöjning på 10%, som trädde i kraft den 1 januari 2024.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	764	694	537	536
Resultat efter finansiella poster	51	0	1	10
Soliditet (%)	74,3	73,9	73,5	72,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 051	955	735	735
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 639	9 838	10 037	10 477
Sparande per kvm (kr/kvm)	265	199	200	250
Räntekänslighet (%)	9,8	11,0	15,0	15,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	227	209	200	204

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 925 619	10 331	104 308	108 561	-202	22 148 617
Disposition av föregående års resultat:				-202	202	0
Årets resultat					50 680	50 680
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 925 619</b>	<b>10 331</b>	<b>104 308</b>	<b>108 359</b>	<b>50 680</b>	<b>22 199 297</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	108 358
årets vinst	50 680
	<b>159 038</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	159 038
	<b>159 038</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter brf medlemmar		763 767	694 011
Hysesintäkter		82 482	75 742
Övriga intäkter		5 087	0
		<b>851 336</b>	<b>769 754</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll av fastigheten		-1 242	0
Driftskostnader fastigheten		-244 702	-227 913
Övriga kostnader		-75 410	-72 272
Styrelsearvoden		-19 713	-19 713
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-155 145	-155 145
		<b>-496 212</b>	<b>-475 043</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>355 124</b>	<b>294 711</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 481	-294 928
		<b>-304 444</b>	<b>-294 913</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 680</b>	<b>-202</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>50 680</b>	<b>-202</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>50 680</b>	<b>-202</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	29 639 091	29 794 236
		<b>29 639 091</b>	<b>29 794 236</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 639 091</b>	<b>29 794 236</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 799	0
Övriga fordringar		9 204	12 176
		<b>17 003</b>	<b>12 176</b>
<i>Kassa och bank</i>		220 360	165 511
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>237 363</b>	<b>177 687</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 876 454</b>	<b>29 971 923</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		50 680	-202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		155 145	155 145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>205 825</b>	<b>154 943</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-7 799	0
Förändring av kortfristiga fordringar		2 972	5 734
Förändring av leverantörsskulder		12 144	9 290
Förändring av kortfristiga skulder		-3 293	-14 066
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>209 849</b>	<b>155 901</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-155 000	-155 000
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>54 849</b>	<b>901</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		165 511	164 610
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>220 360</b>	<b>165 511</b>



Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000
	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

## Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 850 242	30 850 242
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 850 242</b>	<b>30 850 242</b>
Ingående avskrivningar	-1 056 006	-900 861
Årets avskrivningar	-155 145	-155 145
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 211 151</b>	<b>-1 056 006</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 639 091</b>	<b>29 794 236</b>
Bokfört värde byggnader	14 800 519	14 955 664
Bokfört värde mark	14 838 572	14 838 572
	<b>29 639 091</b>	<b>29 794 236</b>

### **Not 3 Långfristiga skulder**

På grund av ändrade regelverk ska samtliga banklån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Detta har gjorts, men föreningen vill upplysa om att man inte har någon avsikt att lösa lånen, istället kommer dessa att omförhandlas vid kontraktsdagens utgång.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katharina Hausmair  
Ordförande

Karl Holmström  
Styrelseledamot

Niclas Bergman  
Styrelseledamot

### **Revisorspåteckning**

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

Jimmy Störkersen  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Niclas Bergman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9f4122a7ba2e3b[...]ef147426d2dc9

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-26 07:00:43 UTC



## Katharina Hausmair (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2563a0646a642a[...]a2db135ee2b92

IP: 194.237.xxx.xxx

2025-05-26 09:39:22 UTC



## KARL HOLMSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: aaa5d15d00a8ad[...]cbb66c9870952

IP: 131.115.xxx.xxx

2025-05-26 09:41:00 UTC



## HANS JIMMY STÖRKERSEN (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: e8b6d5802a899a[...]9bd6d1d2944ae

IP: 94.103.xxx.xxx

2025-05-26 09:52:01 UTC



- Distribuerat av Maklarsamfundet Uveckling i Sverige AB -

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.