

Årsredovisning 2024

Brf Bielkegatan 7

757200-1803



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bielkegatan 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-07-27. Stadgar registrerades 2006-06-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 28:5	1953	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 628 kvm och 1 lokal om 29 kvm. Byggnadernas totalyta är 628 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Pontus Ludwig Claesson	Ordförande
Anders Sarvik	Styrelseledamot
Viktor Emanuel Holmqvist	Styrelseledamot
Kenneth Berg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jonathan Lindström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

Föreningen har under 2024 utfört re-lining av samtliga avloppsstammar i källargolvet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	406 137	394 388	380 611	355 866
Resultat efter fin. poster	-387 351	33 177	97 122	-5 369
Soliditet (%)	9	23	21	18
Yttre fond	139 800	92 400	45 000	-
Taxeringsvärde	15 800 000	15 800 000	15 800 000	15 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	639	609	605	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	94,8	91	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 929	2 961	2 993	3 026
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 929	2 961	2 993	3 026
Sparande per kvm totalyta, kr	103	159	244	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	33	63	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	124	111	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	66	53	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	266	223	227	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,10	3,11	1,34	1,12
Räntekänslighet (%)	4,87	4,55	5,39	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Kostnaden för re-lining av avloppsstammarna i källarplanet tillsammans avskrivningar har haft en väsentlig påverkan på föreningens ekonomi under räkenskapsåret, och är den huvudsakliga anledningen till att årets resultat visar ett underskott.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	35 900	-	-	35 900
Fond, yttre underhåll	92 400	-	47 400	139 800
Balanserat resultat	418 667	33 177	-47 400	404 444
Årets resultat	33 177	-33 177	-387 351	-387 351
Eget kapital	580 144	0	-387 351	192 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	404 444
Årets resultat	-387 351
Totalt	17 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	47 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-139 800
Balanseras i ny räkning	109 493
	17 093

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	406 137	394 388
Övriga rörelseintäkter	3	1	9 144
Summa rörelseintäkter		406 138	403 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-601 235	-229 309
Övriga externa kostnader	9	-39 616	-27 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66 924	-66 924
Summa rörelsekostnader		-707 775	-323 253
RÖRELSERESULTAT		-301 637	80 279
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 654	10 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-94 368	-58 052
Summa finansiella poster		-85 714	-47 102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-387 351	33 177
ÅRETS RESULTAT		-387 351	33 177

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 560 711	1 615 203
Maskiner och inventarier	12	45 367	57 799
Summa materiella anläggningstillgångar		1 606 078	1 673 002
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 606 078	1 673 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 313	0
Övriga fordringar	13	26 996	26 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 381	15 535
Summa kortfristiga fordringar		69 690	42 121
Kassa och bank			
Kassa och bank		489 071	819 163
Summa kassa och bank		489 071	819 163
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		558 762	861 284
SUMMA TILLGÅNGAR		2 164 839	2 534 286

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 900	35 900
Fond för yttre underhåll		139 800	92 400
Summa bundet eget kapital		175 700	128 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		404 444	418 667
Årets resultat		-387 351	33 177
Summa fritt eget kapital		17 093	451 844
SUMMA EGET KAPITAL		192 793	580 144
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 839 246	1 859 378
Leverantörsskulder		26 794	18 564
Skatteskulder		1 173	804
Övriga kortfristiga skulder		43 938	9 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	60 895	65 511
Summa kortfristiga skulder		1 972 046	1 954 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 164 839	2 534 286

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-301 637	80 279
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	66 924	66 924
	-234 713	147 203
Erhållen ränta	8 654	10 950
Erlagd ränta	-97 028	-48 553
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-323 087	109 600
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 569	17 847
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 696	-38 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-309 960	88 476
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-20 132	-20 432
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 132	-20 432
ÅRETS KASSAFLÖDE	-330 092	68 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	819 163	751 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	489 071	819 163

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bielkegatan 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Byggnad	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	377 508	356 148
El	23 730	26 569
Övriga intäkter	35	1 313
EL solceller, moms	4 864	10 358
Summa	406 137	394 388

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1	1 498
Elprisstöd	0	7 646
Summa	1	9 144

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	174	2 780
Besiktning och service	0	5 625
Trädgårdsarbete	1 317	0
Övrigt	0	9 250
Summa	1 491	17 655

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 243	9 865
Tvättstuga	0	15 238
Dörrar och lås/porttele	11 282	17 889
Ventilation	2 850	0
Summa	15 375	42 992

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	384 809	0
Summa	384 809	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	31 429	20 622
Uppvärmning	93 540	77 665
Vatten	42 364	41 722
Sophämtning	10 201	9 315
Summa	177 534	149 324

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	15 282	13 056
Kabel-TV	1 276	1 276
Fastighetsskatt	14 670	14 301
Skattereduktion solceller	-9 202	-9 295
Summa	22 026	19 338

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	13 920	5 252
Ekonomisk förvaltning	23 752	14 760
Bankkostnader	1 944	4 188
Medlems- & föreningsavg	0	2 820
Summa	39 616	27 020

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	94 368	58 052
Summa	94 368	58 052

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 234 207	2 234 207
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 234 207	2 234 207
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-619 004	-564 512
Årets avskrivning	-54 492	-54 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-673 496	-619 004
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 560 711	1 615 203
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>200 000</i>	<i>200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
Summa	15 800 000	15 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	206 166	206 166
Utgående anskaffningsvärde	206 166	206 166
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-148 367	-135 935
Avskrivningar	-12 432	-12 432
Utgående avskrivning	-160 799	-148 367
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 367	57 799

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 794	17 291
Skattefordringar	9 202	9 295
Summa	26 996	26 586

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	5 213	4 850
Kabel-TV	344	319
Förvaltning	5 938	5 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 886	4 428
Summa	38 381	15 535

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-27	4,29 %	878 946	889 378
Stadshypotek	2025-01-30	4,54 %	960 300	970 000
Summa			1 839 246	1 859 378
Varav kortfristig del			1 839 246	1 859 378

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 738 586 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	705	903
El	3 039	4 920
Uppvärmning	11 282	11 450
Utgiftsräntor	10 722	13 382
Vatten	3 688	3 397
Förutbetalda avgifter/hyror	31 459	31 459
Summa	60 895	65 511

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 924 000	1 924 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Carl Pontus Ludwig Claesson
Ordförande

Anders Sarvik
Styrelseledamot

Viktor Emanuel Holmqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Jonathan Lindström
Revisor