

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 m² varav all yta är lägenhetsyta. Inga lokaler finns.

Yta bostadsrätt 727 m²

Yta Hyresrätt 51 m²

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 rotrenovering 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 mossor 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
Rotrenovering 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

Överlåtelser 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
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
Belopp vid årets utgång	21 925 619	10 331	104 308	108 359	50 680	22 199 297

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	108 358
årets vinst	50 680
	159 038

disponeras så att i ny räkning överföres	159 038
	159 038

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

Rörelsens intäkter

Årsavgifter brf medlemmar	763 767	694 011
Hysesintäkter	82 482	75 742
Övriga intäkter	5 087	0
	851 336	769 754

Rörelsens kostnader

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
	-496 212	-475 043

Rörelseresultat	355 124	294 711
------------------------	----------------	----------------

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	37	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	-304 481	-294 928
	-304 444	-294 913

Resultat efter finansiella poster	50 680	-202
--	---------------	-------------

Resultat före skatt	50 680	-202
----------------------------	---------------	-------------

Årets resultat	50 680	-202
-----------------------	---------------	-------------

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

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 925 619	21 925 619
Upplåtelseavgifter		10 331	10 331
Fond för yttre underhåll		104 308	104 308
		22 040 258	22 040 258
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		108 358	108 561
Årets resultat		50 680	-202
		159 038	108 359
Summa eget kapital		22 199 296	22 148 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	0	3 840 252
Summa långfristiga skulder		0	3 840 252
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	7 499 252	3 814 000
Leverantörsskulder		21 434	9 290
Aktuella skatteskulder		17 930	17 479
Övriga skulder		9 780	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 762	133 072
Summa kortfristiga skulder		7 677 158	3 983 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 876 454	29 971 923

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	50 680	-202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	155 145	155 145

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

205 825	154 943
---------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

209 849	155 901
---------	---------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-155 000	-155 000
-------------------	----------	----------

Årets kassaflöde

54 849	901
--------	-----

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	165 511	164 610
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

220 360	165 511
---------	---------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad 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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	160 år
Ytskikt takkupor	15 år
Fläkt för central ventilation	15 år
Relining	30 år
Träfasad	40 år
Målning av fönster	10 år
Dränering	20 år

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

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 utranteringar 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
	10 500 000	10 500 000

Not 2 Byggnader och mark

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

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



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.