

Årsredovisning
för
Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2
757200-7727

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Johanneberg 16:1 på Eklandagatan 41-43 i centrala Göteborg.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastigheten byggdes år 1934-1935 och består av ett flerbostadshus i 4 våningar ovan gatuplan.

Föreningen äger både fastighet och mark.

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler. Av lägenheterna är 28 enrumslägenheter, 7 tvårumslägenheter och 13 trerumslägenheter.

På senare tid har ett omfattande underhåll gjorts på fastigheten. Samtliga rörstammar är bytta samt taket.

Föreningen har källsortering av soporna och två gånger årligen anordnas städdagar då medlemmarna hjälps åt att rensa och städa i fastighet och trädgård.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Nedan följer renoveringar och övriga åtgärder för respektive tidigare år tillbaka till 2014:

2024: Inga stora investeringar eller arbeten har utförts i förening. Vi har fortsatt med grundunderhåll.

2023: Föreningen har renoverat en, och den enda, hyreslägenhet som var i föreningens ägo. Efter renoveringen har försäljning av samma hyreslägenhet genomförts.

2022: Inga stora investeringar eller arbeten har utförts i förening. Vi har fortsatt med grundunderhåll.

2021: Samtliga plåttak och plåtdetaljer har målats om. Gästlägenheten har fått nya möbler. Originalfönstren i källaren har renoverats med kulturglas och ny färg, och trapphusdörrarna har fått nya glas och målning. Entrépartierna till trapphusen har renoverats och lackats. En ny och fungerande torkmaskin har ersatt den gamla i torkrummet.

2020: Föreningen omförhandlade delar av sina lån för att sänka räntekostnaderna och sänkte tillfälligt hyrorna för lokaler på grund av Covid-19. Pergolan vid den gemensamma grillplatsen renoverades och målades. OVK besiktning och en ny energideklaration genomfördes. Dessutom byttes källardörren samt belysningsarmaturer i kiosken och A-uppgången.

2019: En central ventilationsfläkt byttes ut för att minska ljudnivån för de boende högst upp i huset. Föreningens stadgar uppdaterades enligt gällande lagar och regler. Arbetet med att se över och tätat samtliga fönster och balkongdörrar i lägenheterna påbörjades.

2018: Plåtar runt takfönstren byttes, skorstenen målades och en gångstege installerades längs taket. Nya fasadlampor sattes upp, och värmeelement installerades på uteplatsen. Tvättstugan uppgraderades med en

extra tvättmaskin och torktumlare, samtidigt som den gamla torktummlaren ersattes med en ny.

2017: Ett ljudsystem installerades på uteplatsen och nya soffor införskaffades. Godisbutiken fick nya markiser och en ny skylt, finansierat genom höjd hyra. Pizzerian fick ett nytt fläktsystem och spjäll, även detta finansierat med höjd hyra.

2016: Ett staket installerades längs trappan till grillplatsen, fasaden på framsidan putsades, och tujor planterades längs den norra tomtgränsen. Takstegar monterades vid skorstenarna, och ett nytt ventilationssystem installerades i pizzerian.

2015: Pumpen till värmesystemet byttes samt tiduret till tvättstugan. Vidare insallerades en Apple TV i gästlägenheten.

2014: Mangelrummet byggdes om till ett gästrum för uthyrning till föreningens medlemmar. Trädgården genomgick en omfattande renovering med nya murar, utjämning av markytan, ny plattläggning, en ny grillplats samt grindar vid gatan för att förhindra obehöriga från att komma in.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 786	1 773	1 832	1 779
Resultat efter avskrivningar	-167	-555	58	-209
Resultat efter finansiella poster	-320	-726	-13	-279
Balansomslutning	8 359	8 733	8 951	8 938
Soliditet (%)	36,1	38,2	14,7	14,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	607	616	624	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 725	1 725	2 764	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	34	136	238	0
Räntekänslighet (%)	3,0	3,0	4,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	259	280	264	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,0	73,0	76,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlemsins. Reservfond	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	191 036	2 746 174	867 738	256 491	-726 017	3 335 422
Disposition av föregående års resultat:				-726 017	726 017	0
Avsättning yttre underhållsfond			217 356	-217 356		0
Årets resultat					-320 089	-320 089
Belopp vid årets utgång	191 036	2 746 174	1 085 094	-686 882	-320 089	3 015 333

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-686 882
reservering fond för yttre underhåll	-217 356
årets förlust	-320 089
	-1 224 327

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 224 327
	-1 224 327

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 785 683	1 773 421
Övriga rörelseintäkter		0	117 850
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 785 683	1 891 271
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 477 239	-1 969 824
Personalkostnader	4	-131 647	-132 675
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-343 447	-343 448
Summa rörelsekostnader		-1 952 333	-2 445 947
Rörelseresultat		-166 650	-554 676
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 822	36 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 261	-207 452
Summa finansiella poster		-153 439	-171 341
Resultat efter finansiella poster		-320 089	-726 017
Resultat före skatt		-320 089	-726 017
Årets resultat		-320 089	-726 017

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	5 814 198	6 122 112
Inventarier, verktyg och installationer	6	521 366	556 899
Summa materiella anläggningstillgångar		6 335 564	6 679 011

Summa anläggningstillgångar

6 335 564

6 679 011

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		281 866	402 322
Övriga fordringar		10 622	18 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		205 807	166 647
Summa kortfristiga fordringar		498 295	587 877

Kassa och bank

Kassa och bank		1 525 316	1 466 024
Summa kassa och bank		1 525 316	1 466 024
Summa omsättningstillgångar		2 023 611	2 053 901

SUMMA TILLGÅNGAR

8 359 175

8 732 912

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	56 803	56 803
Upplåtelseavgifter	2 746 174	2 746 174
Reservfond	134 233	134 233
Fond för yttre underhåll	1 085 094	867 738
Summa bundet eget kapital	4 022 304	3 804 948

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-686 882	256 491
Årets resultat	-320 089	-726 017
Summa fritt eget kapital	-1 006 971	-469 526
Summa eget kapital	3 015 333	3 335 422

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	4 070 000	4 070 000
Summa långfristiga skulder	4 070 000	4 070 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	114 491	159 468
Skatteskulder	9 353	8 345
Övriga skulder	37 637	31 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 112 361	1 128 257
Summa kortfristiga skulder	1 273 842	1 327 490

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 359 175

8 732 912

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-320 089	-726 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	343 447	343 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		23 358	-382 569
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		89 582	-267 529
Förändring av kortfristiga skulder		-53 648	210 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten		59 292	-439 755
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelseavgift		0	2 747 092
Amortering av lån		0	-2 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	297 092
Årets kassaflöde		59 292	-142 663
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 466 024	1 608 687
Likvida medel vid årets slut		1 525 316	1 466 024

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2%
Markanläggningar	5%
Installationer	2,5%
Installation värmereglering	5%
Maskiner och inventarier	10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

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

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hyror bostäder	1 359 101	1 379 761
Hyror lokaler	268 851	239 997
Hyror garage och parkeringsplatser	5 400	6 600
Hyror andrahandsuthyrning	1 910	20 099
Hyror gästlägenhet	21 300	33 332
Fakturerad el	127 758	93 328
Faktureringsavgifter	180	0
Övriga sidointäkter	1 245	300
Öresutjämning	-62	4
	1 785 683	1 773 421

Not 3 Sammanslagning av poster i resultaträkningen

	2024	2023
Redovisningstjänster	129 428	119 408
Revisionsarvoden	23 750	25 000
Vatten och avlopp	109 840	159 502
Bränsle/Fjärrvärme	379 672	345 942
Elavgifter	121 483	154 596
Renhållning och städning	152 663	83 302
Reparation och underhåll av fastighet	48 462	32 817
Fastighetsförsäkringspremier	30 452	33 079
Övriga fastighetskostnader	386 729	359 325
Fastighetsskatt	94 760	92 792
Renovering av hyreslägenhet	0	564 061
	1 477 239	1 969 824

Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda.
Personalkostnader avser styrelsearvode.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 517 278	10 517 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 517 278	10 517 278
Ingående avskrivningar	-4 395 166	-4 087 252
Årets avskrivningar	-307 914	-307 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 703 080	-4 395 166
Utgående redovisat värde	5 814 198	6 122 112

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 046 406	1 046 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 046 406	1 046 406
Ingående avskrivningar	-489 507	-453 973
Årets avskrivningar	-35 533	-35 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-525 040	-489 507
Utgående redovisat värde	521 366	556 899

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	343 447	343 448
	343 447	343 448

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 370 000	7 370 000
	7 370 000	7 370 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har styrelsen beslutat att återställa pergolan på föreningens baksida. Pergolan kommer att byggas upp till samma utseende som den gamla, men med nytt material för att förbättra dess hållbarhet och estetik. En gemensam insats görs av medlemmarna i huset för att genomföra detta projekt, vilket förväntas vara klart innan sommaren.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jacob Norgren
Ordförande

Nikola Djordjevic

Fredrik Månsson

Antonio Butkovic

Anna Reiman

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

Emil Berglund
Auktoriserad Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 15:45

SENT BY OWNER:

Anton Berg • 09.05.2025 09:13

DOCUMENT ID:

ByXH7oXjele

ENVELOPE ID:

r1fS7jmiege-ByXH7oXjele

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 757200-7727 Göteborgs Bostadsrättsförening Nr 2 för 20240101-20241231.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK MÅNSSON fredrik.mansson@spoon.se	Signed Authenticated	09.05.2025 09:14 09.05.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/09) IP: 213.112.37.197
2. Jacob Pontus Norgren jacob.p.norgren@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:44 09.05.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/09/24) IP: 193.203.13.136
3. ANNA REIMAN annareiman@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 10:06 09.05.2025 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/30) IP: 83.191.173.92
4. Antonio Butkovic antonio.butkovic@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 14:53 09.05.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/09) IP: 104.28.31.64
5. Nikola David Djordjevic niko.djordjevic@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 14:55 09.05.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/12) IP: 213.115.249.30
6. Emil Karl-Gustaf Berglund Emil.Berglund@mooresweden.se	Signed Authenticated	09.05.2025 15:45 09.05.2025 14:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/23) IP: 212.247.101.234

* 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