

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Muraren i Göteborg

Org.nr. 769614-3812

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-09. Ekonomisk plan registrerades 2008-10-29.

Nuvarande stadgar registrerades 2006-05-09.

Föreningen tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheten:

Föreningen innehar fastigheten Göteborg Källtorp 5:5 i Göteborgs kommun och förvärvades 2008.

Förvärvet skedde via en så kallad bolagsombildning där föreningen köpte samtliga andelar i Fastighets AB Balsaminen 299. Föreningen köpte därefter fastigheten av dotterbolaget till bokfört värde. Därav uppstår det i det egna kapitalet stora bokföringsmässiga underskottet. Fastigheten har därefter skrivits upp till, vid den tidpunkten, verkligt värde. Den 6 augusti 2011 framlades en slutredovisning. Bolaget är därmed upplöst och utskriftsdatum har per den 17 augusti 2011 registrerats hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 012 kvm, varav 844 kvm utgör lägenhetsyta och 168 kvm lokalyta. Byggnaden innehåller 16 lägenheter varav 15 st är upplåtna med bostadsrätt varav 1 st upplåtits under året. Med hyresrätt kvarstår 1 st lägenhet. Föreningen upplåter även ett antal förråd med hyresrätt.

Byggnadens tekniska status

År 2022 har en underhållsplan upprättats av PLL Fastighetsförvaltning AB vilken sträcker sig till år 2071 (50 år). Underhållsplanen används som ett vägledande verktyg i styrelsens planering av det framtida underhållet och är inte bindande utan fungerar som ett stöd till styrelsens bedömningar.

Nedanstående har genomförts eller planeras:

Badrumsrenovering, 2009-2010. Renovering av tvättstuga, 2010. Byte av fönster och fasadrenovering, 2010. Byte av entré dörrar och källardörrar, 2010-2011. Byte av källarfönster, 2011. Renovering av grund och fasad samt omdränering, 2011-2012. Asfaltering parkeringsplatser, anläggning av ny gräsmatta samt grusgångar (återställning dränering), 2013. Nybyggnation av altandäck, 2013. Renovering av samtliga trapphus, 2015. Omfattande renovering av fasaden, 2020.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker idag med motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket är i linje med vad stadgarna säger. Styrelsen bedömer att fastigheten idag är i gott skick. Framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med upptagande av lån om så skulle vara nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen Muraren i Göteborg

Org.nr. 769614-3812

Föreningens medlemmar

Föreningen består av 15 medlemslägenheter varav en upplåtits till bostadsrätt under 2025. Inga överlåtelser har skett under 2025. I föreningen finns 3 st beviljade andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar följer gängse regler.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt beslut av styrelsen i enlighet med stadgarna.

Styrelsens sammansättning

Vald på ordinarie föreningsstämma 27 maj 2025.

Ann-Sofie Lövstrand	Omval	Ordförande	
Johan Wikfors	Omval	Sekreterare	
Stina Jonsson	Omval	Kassör	
Lina Rantinen	Nyval	Ledamot	Avgått under mandatperioden (feb.-26)
Thor Imsland	Omval	Ledamot	

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

BDO Göteborg AB med Arwid Erixon som huvudansvarig.

Valberedning

Emma Wiksfors

Ellinor Akselrad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har förenings belysning på fram och baksida fått en uppfräschning med nya, tidsenliga armaturer. Alla portkodlås har bytts ut till nya dosor.

Elsystemet i källaren har kontrollerats och åtgärder har utförts och godkänts.

Värmereglage för varmvatten byts till modernare version.

Systematiskt brandskyddsrondering är utförd enligt årligt schema och godkänt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Enligt befintlig underhållsplan är renoveringen av taken nästa stora projekt som behöver genomföras.

Styrelsen har beslutat att lägga om taket 2026.

Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livstid på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 86 tkr och en total avskrivningstid på 105 år.

Under året har föreningens lån lagts om, vårt största näst största lån på 3 år och ett lån på 2 år.

Årsavgifterna och hyresrätterna (lgh) höjdes senast med 5 % respektive 10 % 2024. Inga avgiftsförändringar är planerade för 2026.

Bostadsrättsföreningen Muraren i Göteborg

Org.nr. 769614-3812

Upplysning vid förlust

Resultatet visar på ett underskott på ca - 85 tkr. Kassaflödet visar dock på ett överskott på ca 1 779 tkr och nyckeltalet Sparande kvm/totalyta visar på ett sparande på kvm 72 kr/kvm (se under rubriken "Flerårsjämförelse"). Styrelsen anser inte att förlusten påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsjämförelse

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning avgifter/hyror	700 315	709 441	665 077	643 573	653 242
Årsavgifter/kvm bostadsrätt	709	709	675	656	-
Årsavgifters % av tot. Intäkter	78%	76%	77%	78%	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 370	5 690	5 750	5 810	-
Skuldsättning/kvm totalyta	4 591	4 643	4 883	4 933	-
Räntekänslighet	8,0%	8,0%	8,5%	8,9%	-
Sparande/kvm totalyta	72	137	66	200	-
Elkostnad/kvm totalyta	30	25	23	29	-
Värmekostnad/kvm totalyta	103	108	95	94	-
Vattenkostnad/kvm totalyta	61	49	41	40	-
Energikostnad/kvm totalyta	194	182	159	163	201
Årets resultat	-85 254	43 466	-121 483	63 850	123 306
Soliditet (%)	64,4%	58,3%	58,0%	58,3%	57,3%
Kassalikviditet (%)	991,4%	252,4%	230,3%	279,4%	242,1%

Definition av nyckeltal

Skuldsättning/kvm totalyta- Nyckeltalet visar föreningens skuldsättning per kvadratmeter beräknat på totala ytan upplåten bostadsrätt och upplåten hyresrätt.

Räntekänslighet- Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften måste höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet. Beräknas genom att dividera räntebärande skulder med ett års årsavgifter.

Sparande kvm/totalyta- Nyckeltalet visar på föreningens sparande på totala kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt efter justerat resultat. Justerat resultat beräknas så här: Årets resultat+årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Energikostnad/kvm totalyta- Nyckeltalet visar föreningens totala kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter beräknat på totala ytan upplåten bostadsrätt och upplåten hyresrätt.

Kassalikviditet (%)-Nyckeltalet visar omsättningstillgångarnas procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)- Nyckeltalet visar hur många procent det justerade egna kapitalet är i förhållande till den totala balansomslutningen.

Bostadsrättsföreningen Muraren i Göteborg

Org.nr. 769614-3812

Förändring i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgift	Uppskriv- ning byggnad	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 912 003	2 511 473	5 556 892	803 156	-14 364 137
Avskr. uppskrivning			-40 590		40 590
Avsättning yttre fond				63 933	-63 933
Inbetalda insatser	602 420				
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 251 860			
Årets resultat					-85 254
Belopp vid årets utgång	12 514 423	3 763 333	5 516 302	867 089	-14 472 734

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Till föreningsstämmans förfogande står:

balanserad förlust enligt stämmobeslut 2025	-14 364 137
årets avstättning till fond för yttre underhåll	-63 933
årets avskrivning av uppskrivning byggnad	40 590
årets resultat	-85 254
	<hr/>
	-14 472 734

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-14 472 734

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	3	700 315	709 441
Övriga rörelseintäkter		4 193	4 706
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>704 508</u>	<u>714 147</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-176 601	-169 335
Reparationer och underhåll	5	-91 937	-18 997
Taxebundna kostnader	6	-209 872	-195 933
Övriga externa kostnader	7	-74 661	-68 580
Personalkostnader	8	-22 341	-22 341
Avskrivningar	9, 1	-85 639	-85 639
Summa rörelsekostnader		<u>-661 051</u>	<u>-560 825</u>
Rörelseresultat		43 457	153 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 753	15 816
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 464	-125 672
Summa finansiella poster		<u>-128 711</u>	<u>-109 856</u>
Resultat efter finansiella poster		-85 254	43 466
Resultat före skatt		-85 254	43 466
Årets resultat		-85 254	43 466

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	9	10 243 748	10 329 387
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>10 243 748</u>	<u>10 329 387</u>

Summa anläggningstillgångar		10 243 748	10 329 387
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 346	0
Övriga fordringar		31 564	30 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 888	30 181
Summa kortfristiga fordringar		<u>67 798</u>	<u>60 788</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		2 402 158	623 051
Summa kassa och bank		<u>2 402 158</u>	<u>623 051</u>

Summa omsättningstillgångar		2 469 956	683 839
------------------------------------	--	-----------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		12 713 704	11 013 226
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		12 514 423	11 912 003
Upplåtelseavgifter		3 763 333	2 511 473
Uppsrivning byggnad/mark		5 516 302	5 556 892
Fond för yttre underhåll		867 089	803 156
Summa bundet eget kapital		22 661 147	20 783 524

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-14 387 480	-14 407 603
Årets resultat		-85 254	43 466
Summa fritt eget kapital		-14 472 734	-14 364 137

Summa eget kapital

8 188 413 6 419 387

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 276 164	4 322 956
Summa långfristiga skulder		4 276 164	4 322 956

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	46 792	46 792
Leverantörsskulder		31 799	44 107
Skatteskulder		63 474	60 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 062	119 080
Summa kortfristiga skulder		249 127	270 883

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 713 704

11 013 226

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		43 457	153 322
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		85 639	85 639
Erhållen ränta mm		9 753	15 816
Erlagd ränta		-137 914	-120 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		935	133 827
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-7 010	-1 635
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-22 306	12 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-28 381	144 552
Investeringsverksamheten			
Förändring investeringsverksamheten		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		602 420	0
Upplåtelseavgifter		1 251 860	0
Amortering långfristiga lån		-46 792	-46 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 807 488	-46 792
Förändring av likvida medel		1 779 107	97 760
Likvida medel vid årets början		623 051	525 291
Likvida medel vid årets slut		2 402 158	623 051

NOTER**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	105 år	105 år
Uppskrivning byggnad	105 år	105 år

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

	2025	2024
Not 3 Nettoomsättning		
Årsavgifter	547 348	544 767
Hysesintäkter lägenheter	87 784	116 324
Hysesintäkter parkering/förråd	65 183	48 350
	<hr/> 700 315	<hr/> 709 441

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighet:	90 366	88 950
Fastighetsskötsel, extra	9 994	6 987
Vinterväghållning	0	2 891
Bevakningskostnader	1 421	1 355
Gård/städdag	0	791
Förbukningsmtrl	5 688	5 381
Försäkringspremie	36 438	32 200
Fastighetsavgift/skatt	32 694	30 780
	<hr/> 176 601	<hr/> 169 335

Not 5 Reparation och underhåll

Hyseslägenhet	8 480	0
Dörr/lås	5 321	5 823
Ventilation	4 991	0
Elinstallationer	36 252	10 553
Huskropp utvändigt	5 826	0
Fönster	0	2 621
Markytor	31 067	0
	<hr/> 91 937	<hr/> 18 997

NOTER

	2025	2024
Not 6 Taxebundna kostnader		
El	28 071	23 632
Värme	96 995	102 050
Vatten	58 002	46 711
Sophämtning/rehållning	26 804	23 540
	<u>209 872</u>	<u>195 933</u>
Not 7 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	30 109	24 938
Förvaltningsarvode	37 944	36 452
Förvaltningsarvode, extra	2 464	2 578
Administration	1 771	2 882
Bankkostnader	2 373	1 730
	<u>74 661</u>	<u>68 580</u>
Not 8 Arvoden		
Styrelsearvode	17 000	17 000
Arbetsgivaravgifter	5 341	5 341
	<u>22 341</u>	<u>22 341</u>
	2025-12-31	2024-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ingående anskaffning, byggnad och mark	5 320 000	5 320 000
Ingående uppskrivning, byggnad och mark	6 058 280	6 058 280
Totalt anskaffningsvärde	11 378 280	11 378 280
Ingående ackumulerad avskrivning byggnad	-547 506	-502 457
Ingående ackumulerad avskrivning uppskrivning	-501 387	-460 797
Ingående ackumulerad avskrivning totalt	-1 048 893	-963 254
Årets avskrivning byggnad	-45 049	-45 049
Årets avskrivning uppskrivning	-40 590	-40 590
Årets avskrivning	-85 639	-85 639
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 134 532	-1 048 893
Planenligt restvärde vid årets slut	10 243 748	10 329 387
Varav mark	2 814 331	2 814 331
Taxeringsvärde		
Byggnad	12 511 000	11 470 000
Mark	8 800 000	12 200 000
	<u>21 311 000</u>	<u>23 670 000</u>

Bostadsrättsföreningen Muraren i Göteborg

Org.nr. 769614-3812

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	Villkors- ändring	Ränta 31-dec	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek AB	2026-01-02	2,89%	475 000	480 000
	Stadshypotek AB	2028-10-30	2,77%	1 274 000	1 288 000
	Stadshypotek AB	2027-10-30	2,78%	1 933 456	1 954 248
	Stadshypotek AB	2027-06-30	2,49%	640 500	647 500
	Summa långfristiga skulder			4 322 956	4 369 748
	Kortfristig del långfristiga skulder			-46 792	-46 792
	Summa långfristiga skulder			4 276 164	4 322 956

Enligt not finns lån med slutförfallodag under år 2026. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att redovisa dessa lån som långfristiga, då den inte har fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	6 600 000	6 600 000
Eventalförbindelser	Inga	Inga

Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-04-24

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signering

Ann-Sofie Löfstrand
OrdförandeJohan Wiksfors
SekreterareStina Jonsson
KassörThor Imsland
LedamotGöteborg den dag som framgår av min elektroniska signering
BDO Göteborg ABArwid Erixon
Auktoriserad revisor