

Årsredovisning 2024

BRF Bäckeliden

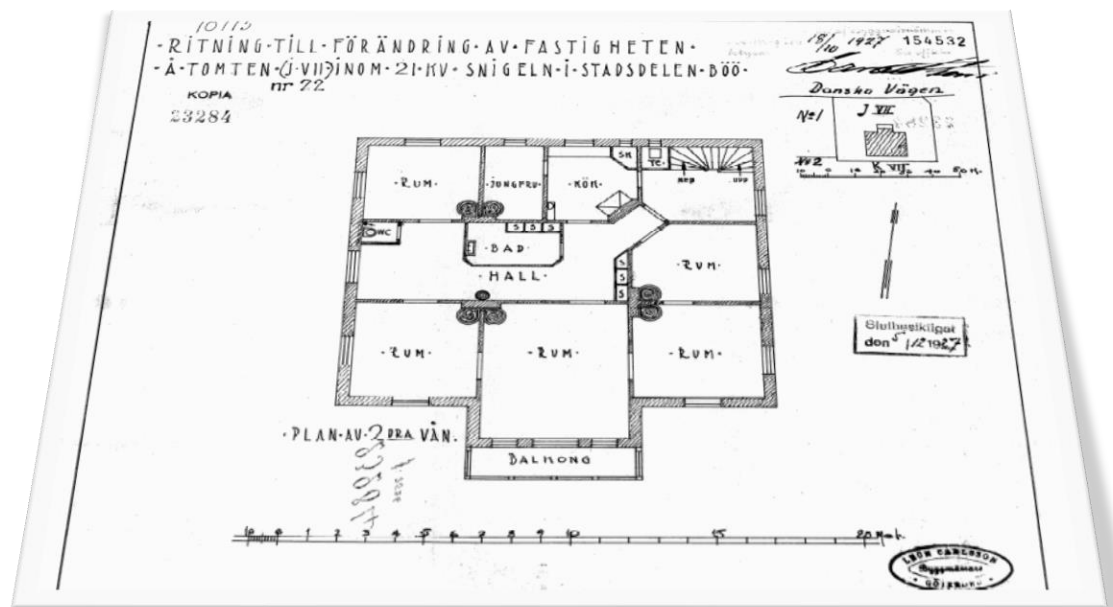
Bäckeliden 1
412 74 Göteborg

Org nr: 769607-2904



Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrift / Revisionsberättelse	12
Kontaktinformation	13
Föreningsinformation	13



Fastigheten uppfördes 1910. Först 1927 söktes bygglov för WC och bad, då fanns det naturligtvis kakelugnar i varje rum.

Styrelsen får
härmed avge
årsredovisning
för
räkenskapsåret
1 januari –
31 december
2024

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelägaen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt, och är inte en del i en samfällighet. Fastigheten är försäkrad via Söderberg och Partners.

Fastigheten

Fastigheten uppfördes år 1910 som ett tvåfamiljshus. En tillbyggnad uppfördes på 1970-talet och på 1990-talet byggdes en vindslägenhet.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 1068 kvadratmeter, varav 533 kvadratmeter utgör boarea. Fastighetshetens värdeår är 1954. Fastighetsbeteckningen är Göteborg Bö 21:22. Äldre beteckning på fastigheten är tomt 22 i 21 kvarterat *Snigeln* i Böö med adress Danska Vägen.



Föreningen upplåter 4 lägenheter med bostadsrätt enligt följande;

- 1 st 7 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök

Byggnadens tekniska status

Uppvärmningen är till största delen fjärrvärme och fjärrvärmeanläggningen köptes år 2012 av Göteborg Energi och underhållsavtal är tecknad för anläggningen.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har genomförts.

Utförda åtgärder	År
Laddstolpar parkering (bekostad av medlemmar)	2022
Uppgradering elinstallation fastighetsel	2022
Relining av stam och rörledning ut till gatan	2021-2022
Fönsterbyte takvåning samt terrassdörrar annex	2021
Inspektion av rörledningar	2021
Energideklaration	2020
OVK-besiktning	2020
Underhållsmålning	2019
Byte elskåp, förbättrade eldragningar	2019-2020
Trädgårdsanläggning och anläggning av p-plats	2017-2018
Ny fasad och byte av alla fönster	2015-2016
Differentierad elanläggning samt installation av bygg-el och jordfelsbrytare	2015
Renovering av trapphus	2014
OVK-besiktning och åtgärder	2014
Renovering av mur garagenerfart	2012
Målning staket och balkong	2012
Yttertrappa renoveras och klinikersätts	2012
Entrégolv klinkersätts	2012
Skorstenshuv på tak	2012
Ersättning stuprör	2011
Altantak renoveras	2011
Målning av yttertak huvudbyggnad	2010
Förbättrad taksäkerhet huvudbyggnad	2010
Bandtäckning av plåttak huvudbyggnad	2001
Tilläggsisolering fasad och ny puts	2001
Nytt plåttak annexet	2001

Förvaltningsformen är självförvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning genomförs av föreningens medlemmar. Alla medlemmarnas tid och engagemang för trädgårds-/fastighetsskötsel, snöröjning och fastighetsadministration är viktigt för att föreningen skall fungera på ett bra sätt och för att hålla nere avgifterna. Under 2024 genomfördes 4 gemensamma trädgårds-, bygg- och städdagar samt ett antal individuella arbetsdagar.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Marie Svenheden	Ordförande
Åsa Lindström	Ledamot
Maud Jansson	Ledamot
Louise Wahren	Ledamot

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

Styrelsen har under året haft två protokollförda sammanträden. Ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter vid räkenskapsårets början och slut var fyra (4) st. Inga överlåtelse har genomförts.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fokus har varit kostnadsbesparingar med avseende på ökade räntekostnader. Inget större underhållsarbete har genomförts.

Hantering av årets förlust

Föreningen har under året, likt många andra föreningar, fortsatt haft utmaningar med ökade räntekostnader till följd av bankernas räntehöjningar. Höjning av avgifterna genomfördes 2024, och föreningen kommer vidare att vara återhållsam med kostnaderna för 2024-2025 för att möta räntekostnader då en del av lånen övergår från fast till rörlig ränta. Föreningen har inte för avsikt att ta upp flera lån.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	279 730	234 753	208 806	203 792	196 788
Resultat efter finansiella poster	-148 376	-187 424	-117 905	-133 824	-178 312
Soliditet	39%	41 %	43 %	39%	47%

Nyckeltal redovisas enligt nya krav på årsredovisning för bostadsrättsföreningar.

Nyckeltal	2024	2023	2022
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt ¹	525 kr	440 kr	392 kr
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter ²	100 %	100 %	100 %
Energikostnad per kvm ³	116 kr	99 kr	86 kr
Skuldsättning per kvm ⁴	6 947 kr	6 947 kr	6 947 kr
Sparande per kvm ⁵	-8 kr	-37 kr	94 kr
Räntekänslighet ⁶	13 %	16 %	18 %

¹ Totala intäkt från bostadsrätt dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
² Årsavgifterna dividerade med totala intäkter
³ Energikostnad (värme, el, vatten) dividerat med totalyta som föreningen tar ut avgift för.
⁴ Total låneskuld vid årets utgång dividerat med totalyta som föreningen tar ut avgift för. Lån på 5000 kr/kvm anses vara lågt och lån över 12 000 kr/kvm anses vara högt (2022).
⁵ Justerat resultat dividerat med totalyta som föreningen tar ut avgift för.
⁶ Total låneskuld dividerat med totala intäkten från bostadsrätt

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 876 400	3 293 750	145 363	-4 556 962	-187 424	- 2 571 127
Balanseras i ny räkning				-187 424	187 424	
Årets resultat					-148 376	
Belopp vid årets utgång	3 876 400	3 293 750	145 363	-4 755 386	148 376	- 2 422 751

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition, kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel.

Balanserat resultat	-4 744 386
Årets resultat (förlust)	-148 376
Totalt	-4 892 762

Styrelsen föreslår att medlen fördelas enligt följande	
Reservering till yttre underhållsfond	
enligt stadgar	20 001
Balanseras i ny räkning	-4 912 763
	-4 892 762

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

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING, KR		2024-12-31	2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter bostäder	Not 2	277 084	232 203
Arrende altan/ balkong		2 646	2 550
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		279 730	234 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	- 106 304	- 116 028
Övriga kostnader	Not 4	- 3 562	- 3 461
Avskrivningar	Not 5	- 152 621	- 152 621
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		- 262 487	- 272 110
RÖRELSERESULTAT		17 243	- 37 357
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		- 165 619	- 150 067
SUMMA FINANSIELLA POSTER		- 165 619	- 150 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		- 148 376	- 187 424
ÅRETS RESULTAT		- 148 376	- 187 424

Balansräkning

	2024 12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0	0
Akkumulerade avskrivningar	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>	
Byggnader	5 413 555	5 413 555
Stam- och fönster	391 194	398 230
Ack avskrivningar byggnader	- 2 496 791	-2 373 641
Markanläggning p-plats/markarbete	1 121 760	1 121 760
Ack avskrivning p-plats/markarbete	- 179 480	- 157 045
Mark	1 811 985	1 811 985
Summa materiella anläggningstillgångar	6 062 223	6 214 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 062 223	6 214 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Skattekonto	6 519	1
Kassa och bank	68 514	71 416
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	75 033	71 417
SUMMA TILLGÅNGAR	6 137 256	6 286 261

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-3 876 400	-3 876 400
Inbetalning frivilligt kapitaltillskott	Not 6	-3 293 750	-3 293 750
Underhållsfond	Not 7	-180 009	-160 007
Lyft ur föreningens underhållsfond		-185 365	-185 365
Summa bundet eget kapital		-7 535 524	-7 515 522
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 744 386	4 556 962
Avsättning till underhållsfond		220 011	200 010
Årets resultat		148 376	187 434
Summa fritt eget kapital		5 112 773	4 944 406
SUMMA EGET KAPITAL		- 2 422 751	- 2 571 116
Långfristiga skulder			
	Not 8		
Långfristiga skulder		- 3 682 000	- 3 682 000
Summa långfristiga skulder		- 3 682 000	- 3 682 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		- 375	- 874
Skatteskulder		- 6 820	- 6 596
Förutbetalda hyresintäkter		- 17 026	- 15 030
Övriga interimsskulder	Not 9	- 8 284	- 10 648
Summa kortfristiga skulder		- 32 505	- 33 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		- 6 137 256	- 6 286 261

Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat	-148 376	-187 424
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	152 621	152 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 245	-34 803
Förändringar kortfristiga fordringar	-6 518	14
Förändringar kortfristiga skulder	-629	-1 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-7 147	-1 437
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	- 2 902	-36 240
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Förändringar byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändringar långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	- 2 902	-36 240
Likvida medel vid årets början	71 416	107 656
Likvida medel vid årets slut	68 514	71 416
Summa	- 2 902	-36 240

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag för BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Redovisning av intäkter

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

Nettoomsättning omfattar årsavgifter, arrende och avgift för parkeringsplats.

Avskrivningstider

Avskrivning sker enligt plan baserat på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod enligt bl a följande;

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg etc	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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,

Not 2 Årsavgift

I föreningens årsavgift ingår bl a fastighetsel, varmvatten, konsumtionsvatten, fiberanslutning till lägenheten samt parkeringsplats.

Not 3 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fjärrvärme	31 922	28 669
Vatten	25 529	19 857
Fastighetsel	4 636	4 568
Sophämtning	6 704	20 096
Sotning/OVK/brand	0	0
Trädgård, fastighetsskötsel	5 485	11 301
Löpande reparationer och underhåll	7 861	8 789
Fastighetsförsäkring	17 867	16 392
Fastighetsskatt	6 300	6 356
Totalt	106 304	116 028

Not 4 Övriga kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Övr personalkostnader	351	0
Bankkostnader	1 300	1 550
Övriga kostnader	1 911	1 911
Totalt	3 562	3 461

Not 5 Byggnader och mark - avskrivningar

Ingående anskaffningsvärde	8 803 492
Årets anskaffningar	0
Utgående ack anskaffningsvärden	8 803 492
Ingående avskrivningar	- 2 584 656
Årets avskrivningar	- 152 623
Utgående ack avskrivningar	- 2 737 279
Utgående planenligt restvärde	6 066 213

Av restvärdet utgörs mark av 1.811.985 kr som inte är avskrivningsbart.

Taxeringsvärde, byggnader	5 600 000
Taxeringsvärde, mark	8 000 000
Taxeringsvärde	13 600 000

Not 6 Frivilligt kapitaltillskott

Tre av fyra medlemmar har tidigare genomfört frivilligt kapitaltillskott till föreningen. Ingen medlem har gjort inbetalning av frivilligt kapitaltillskott under året.

Not 7 Avsättning till underhållsfond

Till fond för yttre underhåll har avsatts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

Not 8 Fastighetslån

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder till kreditinstitut/SEB	3 682 00	3 682 000	3 682 000	3 682 000
Summa	3 682 000	3 682 000	3 682 000	3 682 000

Nuvarande lån hos SEB hade vid utgången av året följande villkor. Lånen är amorteringsfria.

2.100.000 kr till	4,14 % ränta	Löpande tremånaders
700.000 kr till	1,01 % ränta	Bundet tom 2025-07-28
582 000 kr till	4,07 % ränta	Löpande tremånaders
300 000 kr till	4,10 % ränta	Löpande tremånaders

Ställda säkerheter	4 200 000
Ansvarsförbindelser	Inga

Not 9 Övriga interimsskulder

VA, Göteborg Stad
 Sopor, Göteborgs Stad
 Fjärrvärme, Göteborg Energi
 Elhandel, Göteborg Energi
 Elnät, Göteborg Energi

Underskrift / Revisionsberättelse

Styrelsens underskrift

Göteborg den 2025 - -

Marie Svenheden

Louise Wahren

Åsa Lindström

Maud Jansson

Revisionsberättelse

Jag, av föreningen utsedd lekmannarevisor, har granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning för räkenskapsåret 1/1-31/12 2024. Jag har funnit att den ekonomiska redovisningen har skötts enligt god redovisningssed och tillstyrker att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för den period som granskningen avser, samt att resultatet disponeras på det sätt som föreslås i årsredovisningen.

Göteborg 2025 - -

Gustav Svensson

Kontaktinformation



Mia Svenheden
Ordförande
mia@svenheden.se



Åsa Lindström
aasa.lindstroem@icloud.com

Föreningsinformation

BRF Bäckeliden

Bäckeliden 1
412 74 Göteborg
Org nr: 769607-2904

*Överås byggdes av James Dickson år
1861....*



... och utgör än idag en fantasisk utsikt från vår fastighet både sommar och vinter.