

Årsredovisning 2024

Bostadsrättföreningen Spetsen

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättföreningen registrerades den 16 juni 1953 och föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades den 16 juni 1954. Nuvarande stadgar registrerades den 4 maj 2017 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten byggdes år 1954 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar. Föreningen förvärvade fastigheten år 1954 med beteckning 29:8 Lunden i stadsdelen Lunden och hör till Göteborgs kommun.

Fastighetens totalyta är enligt den ekonomiska planen 661,5 kvadratmeter, varav 605,5 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 56 kvadratmeter utgör garage.

Fastigheten har följande lägenhetsfördelning

2 rok 61,5 kvm	2 rok 59,5 kvm	3 rok 64kvm
3 st	6 st	1 st

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 3 garage och 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen uppgår till antalet 10.

Styrelsen sammansättning

Torgny Näslund	Ordförande
Dick Weiss	Kassör
Amber Askling Bjurgert	Sekreterare
Niclas Tholinsson	Ledamot

Revisor

Den ekonomiska förvaltningen och revisionsberättelsen har skötts av Ann-Katrin Andersson Redovisningsbyrå.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls under året

Fastighetens tekniska status

En omfattande underhållsplan upprättades 2003 vilken ligger till grund för det fortsatta underhållet av fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

Skötsel av trädgård, trappstädning och daglig tillsyn sköts av medlemmarna enligt ett rullande schema.

Inga större renoveringar eller underhållsarbeten utfördes under 2024.

Under 2023 årsmötet fastställdes en hyreshöjning om 400:-/mån till 3300:-/mån. fr.o.m. 2024-01-01. (Betalas in i december månad)

Detta för att täcka ökande omkostnader då föregående års höjning är likvärdiga, samt att täcka en framtida höjning av tomträtt då offert om friköpande av mark dröjer från Göteborgsstad som är i ett tvistemål.

Senaste informationen gällande friköp av tomträtt:

Exploateringsförvaltningen säger i nuläget nej till friköp av tomträtter upplåtna för flerbostadshus. Detta på grund av att rådande marknadsläge har förändrat förutsättningarna på fastighetsmarknaden i hög grad under de senaste åren, vilket gör att osäkerheten i värdebedömningar generellt är högre än normalt. Beslutet gäller till 7 januari 2026.

För information fastställdes en hyreshöjning på 400:-/mån till 3700:-/mån för lägenheter, 100:-/mån till 800 för garage:-/mån samt 50:-/mån till 500:-/mån för parkeringen på 2024 årsmöte fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit stabil. Det vi kan se är att omkostnaderna ökat mer än vad vi kalkylerade och att vi har gått med ett negativt resultat: Framförallt ökade räntekostnaderna under 2024 vilket inte gick att förutspå vid 2023 årsmöte.

Det är fortfarande av stor betydelse för föreningens ekonomi att medlemmarna utför underhåll/skötsel av fastigheten i egen regi. Föreningen har i övrigt en stabil ekonomi med låga skulder.

Nyckeltalen ligger inom riktlinjerna förutom för sparande i och med det negativa resultatet.

Dispositionsförslag

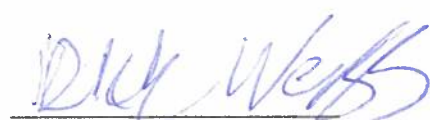
Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

Årets resultat: -7113,15 kr

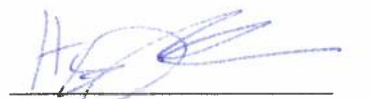
Disponeras så att underskottet balanseras i ny räkning.



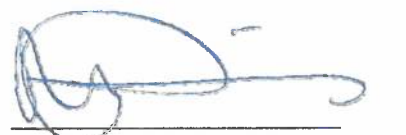
Torbjörn Näslund
251021



Dick Weiss
251021



Amber Askling Bjurgert
251021



Niclas Tholinsson
251021

Nyckeltal	2024
Nettoomsättning	431566
Resultat efter finansiella poster	-7113
Soliditet (%)	38%
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	652
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 839
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 683
Sparande per kvm totalyta, kr	-11
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60
Energikostnad per kvm totalyta, kr	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,7
Räntekänslighet (%)	2.59

Definitioner:

- **Soliditet (%)**: Justerat eget kapital / totalt kapital. Anger hur stor del av tillgångarna som finansieras med eget kapital.
- **Skuldsättning**: Räntebärande skulder per kvadratmeter bostadsrättsyta eller totalyta.
- **Sparande**: Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvadratmeter.
- **Energikostnad**: Kostnad för el, vatten och värme per kvadratmeter totalyta.
- **Räntekänslighet (%)**: Visar procentuell höjning av årsavgiften för att bibehålla kassaflödet vid en 1 %-ig räntestegring.
- **Totalyta**: Bostadsyta och lokalyta inklusive garage.

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Spetsen Org nr [757202-0340](#) för räkenskapsåret 1 Januari 2024 tom 31 december 2024. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisning.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision. När Jag genomför revision gör vi det grundat på god revisionssed. Dämed är Det centrala att årsredovisningen inte skall innehålla väsentliga felaktigheter. Jag har genomfört ett stickprov på några räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket vi gjort på ett noggrant sätt.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget
Och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2025-10-15

.....*Kassa Tuggey*..... KASSA TUGGEY 15/10/25 19830318-8505

Resultatrapport

Uppställning enligt BFL
Preliminär
Datum: 240101-241231

Senaste vernr: 154
Ack

	<i>Tot fg år</i>	<i>Perioden</i>	
Intäkter			
Övriga rörelseintäkter			
3911 Hyresintäkter	373 045,00	431 566,00	431 566,00
S:a Övriga rörelseintäkter	373 045,00	431 566,00	431 566,00
S:a Intäkter	373 045,00	431 566,00	431 566,00
Bruttovinst	373 045,00	431 566,00	431 566,00
Övriga kostnader			
5130 Värme	-80 549,00	-91 484,00	-91 484,00
5160 Renhålln och städning	-63 847,00	-56 490,00	-56 490,00
5170 Rep och underhåll fastighet	-136 331,30	-15 502,15	-15 502,15
5191 Fastighetsskatt	-17 920,00	-18 330,00	-18 330,00
5290 Tomträtt	-129 000,00	-129 000,00	-129 000,00
5310 El för drift	-18 822,00	-19 366,00	-19 366,00
5420 Programvaror	-11 196,00	-11 522,00	-11 522,00
5460 Förbrukningsmaterial	-5 047,05	-859,00	-859,00
6110 Kontorsmaterial	-2 457,00	-2 392,00	-2 392,00
6310 Företagsförsäkringar	-16 453,00	-19 548,00	-19 548,00
6530 Redovisningstjänster	-9 375,00	-9 375,00	-9 375,00
S:a Övriga kostnader	-490 997,35	-373 868,15	-373 868,15
Resultat före avskrivningar	-117 952,35	57 697,85	57 697,85
Resultat efter avskrivningar	-117 952,35	57 697,85	57 697,85
Finansiella kostnader			
8400 Räntekostnader	-46 153,00	-64 811,00	-64 811,00
S:a Finansiella kostnader	-46 153,00	-64 811,00	-64 811,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-164 105,35	-7 113,15	-7 113,15
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-164 105,35	-7 113,15	-7 113,15
Resultat före skatt	-164 105,35	-7 113,15	-7 113,15
Nettoresultat	-164 105,35	-7 113,15	-7 113,15
8999 Redovisat resultat	164 105,35	7 113,15	7 113,15

Balansrapport

Uppställning enligt BFL
Preliminär
Datum: 240101-241231

Senaste vernr: 154

	<i>Ing balans</i>	<i>Perioden</i>	<i>Utg balans</i>
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar 1			
1930 Checkräkningskonto	67 389,73	-1 241,15	66 148,58
1730 Förutbet försäkringspremier	11 394,00	1 738,00	13 132,00
S:a Omsättningstillgångar 1	78 783,73	496,85	79 280,58
Anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	581 800,00	0,00	581 800,00
1112 Byggnation balkong	1 214 159,00	0,00	1 214 159,00
S:a Anläggningstillgångar	1 795 959,00	0,00	1 795 959,00
S:A TILLGÅNGAR	1 874 742,73	496,85	1 875 239,58
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Skulder			
Kortfristiga skulder			
2440 Leverantörsskulder	-14 272,00	-1 028,00	-15 300,00
2510 Skatteskuld	6 178,00	-3 330,00	2 848,00
2970 Förutbetalda hyresinkomster	-19 616,00	-15 384,00	-35 000,00
S:a Kortfristiga skulder	-27 710,00	-19 742,00	-47 452,00
Långfristiga skulder			
2350 Reverslån	-1 125 744,00	12 132,00	-1 113 612,00
S:a Långfristiga skulder	-1 125 744,00	12 132,00	-1 113 612,00
S:a Skulder	-1 153 454,00	-7 610,00	-1 161 064,00
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-60 000,00	0,00	-60 000,00
2084 Kapitaltillskott	-1 192 489,00	0,00	-1 192 489,00
2086 Reservfond	-60 000,00	0,00	-60 000,00
2091 Balanserad vinst/förlust	591 200,27	7 113,15	598 313,42
S:a Eget kapital	-721 288,73	7 113,15	-714 175,58
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL	-1 874 742,73	-496,85	-1 875 239,58
BERÄKNAT RESULTAT	0,00	0,00	0,00