

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45

Org.nr. 769622-1998

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45

Org.nr. 769622-1998

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-10-19 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-03-31. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-13.

Med juridisk sakkunnighet gjordes en omfattande lägenhetsuppdatering 2019, vilket även innebar nya andelstal för alla lägenheter.

Antalet lägenheter upplåtna med bostadsrätter uppgår till sex stycken med en totalyta på 492 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

Lgh nr 1, 3 rum & kök, totalt 110 kvm

Lgh nr 2, 2 rum & kök, totalt 61 kvm

Lgh nr 3, 4 rum & kök, totalt 112 kvm

Lgh nr 4, 2 rum & kök, totalt 60 kvm

Lgh nr 5, 3 rum & kök, totalt 81 kvm

Lgh nr 6, 2 rum & kök, totalt 68 kvm

Allmänt

Föreningen genomförde den ordinarie föreningsstämman 21 maj 2024. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden och 1 konstituerande möte.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Överlåtelse

En överlåtelse av bostadsrätt har skett.

Ekonomi:

Föreningen har höjt årsavgiften med 5% fr o m 1 jan 2024.

Ytterligare höjning den 1 jan 2025 med 5%.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal

Göteborgs Energi Din El

Partille Energi

Partille Kommun

Cibes Hiss

GE Sprinkler

Electrocentralen AB

Rapid Larmcentral

Bahnhof

Brf Göteborgsvägen 43

Avtal elförbrukning

Fjärrvärme samt Elnät

Avfallshantering samt VA

Hisservice

Sprinklersystem

Larmutrustning för hiss och sprinkler

Larmföretag

Fiber och TV

Robotgräsklippning

Årets underhåll:

Justering av golvvärmen i källaren

Reparation och målning av entrén.

Reparation av ventilation, byte av fläktmotor.

Planerat underhåll 2025:

Nytt sophanteringssystem, Hemsortering

Uppdatering av hisssystem

Nytt avtal för bredband

Föreningens säte är Partille.

Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45

Org.nr. 769622-1998

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	518 641	443 622	440 872	479 082
Resultat efter finansiella poster	-215 029	-1 101 266	-136 365	-41 937
Soliditet (%)	72,49	72,96	76,04	76,15
Kassalikviditet (%)	250,31	556,10	1 798,49	1 354,74
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	823	768		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	88		
Skuldsättning (kr/kvm)	7 408	7 420		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 877	9 894		
Sparande (kr/kvm)	193	110		
Räntekänslighet (%)	12	13		
Energikostnad (kr/kvm)	195	192		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 492 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 656 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en förlust under 2024 som beror på planerat underhåll. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi ändå är god och möjligheterna till banklån för finansiering av kommande underhåll är god. Även eventuella avgiftshöjningar går inte att utesluta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 590 000	0	485 090	0	-2 859 920
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0	-485 090	0	485 090
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	90 498	0	-90 498
Årets resultat					-215 029
Belopp vid årets utgång	15 590 000	0	90 498	0	-2 680 357

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 465 328
Årets resultat	-215 029
	-2 680 357

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll, 0,3%

av fastighetens taxeringsvärde 30 498

Avsättning till fond för yttre underhåll 60 000

Balanseras i ny räkning -2 770 855

-2 680 357

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

Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45

Org.nr. 769622-1998

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	518 641	443 622
Övriga rörelseintäkter		0	19 421
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		518 641	463 043
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-308 538	-1 152 252
Övriga externa kostnader		-87 317	-78 644
Personalkostnader		-23 526	-23 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 342	-188 574
Summa rörelsekostnader		-601 723	-1 442 501
Rörelseresultat		-83 082	-979 458
Finansiella poster			
Ränteintäkter		28	27
Räntekostnader		-131 975	-121 835
Summa finansiella poster		-131 947	-121 808
Resultat efter finansiella poster		-215 029	-1 101 266
Resultat före skatt		-215 029	-1 101 266
Årets resultat		-215 029	-1 101 266

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	17 729 384	17 908 934
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	2 792
Summa materiella anläggningstillgångar		17 729 384	17 911 726

Summa anläggningstillgångar		17 729 384	17 911 726
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		18	1 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 501	4 677
Summa kortfristiga fordringar		5 519	6 067

Kassa och bank

Kassa och bank		197 783	192 656
Summa kassa och bank		197 783	192 656

Summa omsättningstillgångar		203 302	198 723
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		17 932 686	18 110 449
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 590 000	15 590 000
Fond för yttre underhåll	90 498	485 090
Summa bundet eget kapital	15 680 498	16 075 090

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 465 328	-1 758 655
Årets resultat	-215 029	-1 101 266
Summa fritt eget kapital	-2 680 357	-2 859 921

Summa eget kapital	13 000 141	13 215 169
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	4 851 325	4 859 545
Summa långfristiga skulder	4 851 325	4 859 545

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8 220	8 220
Leverantörsskulder	0	2 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 000	25 000
Summa kortfristiga skulder	81 220	35 735

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 932 686	18 110 449
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Not

6, 7

7

Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45

Org.nr. 769622-1998

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-83 082	-979 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		182 342	188 574
Erhållen ränta mm		28	27
Erlagd ränta		-131 975	-121 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-32 687	-912 692
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		548	2 646
Minskning()/ökning(+) av leverantörsskulder		-2 515	5 333
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		48 000	-3 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 346	-918 879
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	390 030
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	4 200
Amortering långfristiga lån		-8 220	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 220	394 230
Förändring av likvida medel		5 126	-524 649
Likvida medel vid årets början		192 657	717 305
Likvida medel vid årets slut		197 783	192 656

R.V

Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45

Org.nr. 769622-1998

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	75
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	486 441	395 332
Fiber och tv-paket	28 200	42 540
	<u>514 641</u>	<u>437 872</u>

Not 3 Specifikation fastighetskostnader	2024	2023
El	21 025	26 211
Värme	57 581	41 948
V/A	20 316	34 371
Städning och renhållning	5 577	6 654
Rep./underhåll av fastighet	137 043	1 007 511
Övrigt	4 258	17 491
Fastighetsförsäkring/skatt	<u>14 738</u>	<u>18 066</u>
	260 538	1 152 252

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 754 150	19 754 150
Utgående anskaffningsvärden	19 754 150	19 754 150
Ingående avskrivningar	-1 845 216	-1 665 666
Årets avskrivningar	<u>-179 550</u>	<u>-179 550</u>
Utgående avskrivningar	<u>-2 024 766</u>	<u>-1 845 216</u>
Redovisat värde	17 729 384	17 908 934

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 118	45 118
Utgående anskaffningsvärden	45 118	45 118
Ingående avskrivningar	-42 326	-33 302
Årets avskrivningar	<u>-2 792</u>	<u>-9 024</u>
Utgående avskrivningar	<u>-45 118</u>	<u>-42 326</u>
Redovisat värde	0	2 792

Not 6 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	4 818 445	4 826 665

Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45

Org.nr. 769622-1998

NOTER

Not 7	Skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
	Företagets banklån/skuld om 4 859 545 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	4 851 325	4 859 545
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	8 220	8 220
Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 012 125	10 012 125
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
	Kassalikviditet		
	Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder		
	Skuldsättning		
	Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.		
	Sparande		
	Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.		
	Räntekänslighet		
	Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.		
	Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.		
	Energikostnad		
	Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.		

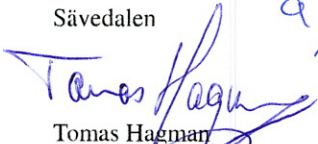
Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45

Org.nr. 769622-1998

NOTER

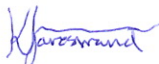
Sävedalen

9/4-2025


Tomas Hagman

Eva Persson


Tommy Ternström


Kristin Jarestrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den

9 april 2025

BDO Göteborg AB


Robin Vesterberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45
Org.nr. 769622-1998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Göteborgsvägen 45 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 9 april 2025

BDO Göteborg AB



Robin Vesterberg

Auktoriserad revisor