

Årsredovisning 2024

Brf Björcken Kålltorp 36

769634-8213



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Björcken Kålltorp 36

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplýsning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Göteborg Källtorp 38:17	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1934

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 11 bostadsrätter om totalt 958 kvm. Byggnadernas totalyta är 903 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madelene Pedersen	Ordförande
Hampus David Enar Brynvall	Styrelseledamot
Karl Håkan Ahlgren	Styrelseledamot
Märta Agneta Elisabeth Lindahl	Styrelseledamot
Viktor Stensson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rebecca Karlsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bisittaren 4:e, med en andel på 20%.

Samfälligheten förvaltar innergård .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 177 327	1 088 144	942 672	917 337
Resultat efter fin. poster	-530 912	-1 285 883	-549 957	-390 706
Soliditet (%)	52	52	53	53
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 105	1 011	823	782
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,7	64,5	60,6	59,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 064	14 275	14 485	14 695
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 903	11 066	10 584	10 738
Sparande per kvm totalyta, kr	144	237	41	205
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	36	34	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	160	158	141	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	96	52	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	290	227	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,73	3,96	1,91	1,29
Räntekänslighet (%)	12,73	14,12	17,60	18,78

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	20 726 603	-	-	20 726 603
Fond, yttre underhåll	1 159 900	-	-176 234	983 666
Direkt kapitaltillskott	902 953	-	116 225	1 019 178
Balanserat resultat	-3 516 860	-1 285 883	176 234	-4 626 508
Årets resultat	-1 285 883	1 285 883	-530 912	-530 912
Eget kapital	17 986 714	0	-414 687	17 572 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 626 508
Årets resultat	-530 912
Totalt	-5 157 420

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	35 700
Balanseras i ny räkning	-5 193 120
	-5 157 420

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 177 327	1 088 144
Övriga rörelseintäkter	3	441	8 810
Summa rörelseintäkter		1 177 768	1 096 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-551 642	-647 776
Övriga externa kostnader	9	-27 029	-51 744
Personalkostnader	10	-1 023	-994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-661 324	-1 288 340
Summa rörelsekostnader		-1 241 018	-1 988 854
RÖRELSERESULTAT		-63 250	-891 900
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 309	4 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-469 971	-398 840
Summa finansiella poster		-467 662	-393 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-530 912	-1 285 883
ÅRETS RESULTAT		-530 912	-1 285 883

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	33 520 026	34 143 080
Summa materiella anläggningstillgångar		33 520 026	34 143 080
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 520 026	34 143 080
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 541	0
Övriga fordringar	13	468	1 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 920	43 494
Summa kortfristiga fordringar		39 929	44 534
Kassa och bank			
Kassa och bank		418 257	351 776
Summa kassa och bank		418 257	351 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		458 186	396 310
SUMMA TILLGÅNGAR		33 978 212	34 539 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital		21 745 781	21 629 556
Medlemsinsatser		983 666	1 159 900
Fond för yttre underhåll		22 729 447	22 789 456
Summa bundet eget kapital			
Ansamlad förlust		-4 626 508	-3 516 860
Balanserat resultat		-530 912	-1 285 883
Årets resultat		-5 157 420	-4 802 742
Summa ansamlad förlust			
SUMMA EGET KAPITAL		17 572 027	17 986 714
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 844 969	9 992 169
Leverantörsskulder		59 937	24 714
Skatteskulder		48 285	46 620
Övriga kortfristiga skulder		6 264 215	6 264 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	188 779	224 398
Summa kortfristiga skulder		16 406 185	16 552 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 978 212	34 539 390

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-63 250	-891 900
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	661 324	1 288 340
Erhållen ränta	598 074	396 440
Erlagd ränta	2 309	4 857
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-487 359	-362 337
	113 024	38 960
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 605	42 253
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 097	-276 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	135 726	-195 123
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 270	-539 538
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 270	-539 538
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	116 225	248 777
Amortering av lån	-147 200	-147 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 975	101 577
ÅRETS KASSAFLÖDE	66 481	-633 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	351 776	984 860
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	418 257	351 776

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björcken Kålltorp 36 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	724 576	659 126
Hysesintäkter, bostäder	334 866	320 439
Hysesintäkter, p-platser	54 448	44 602
Kabel-TV/Bredband	66 420	66 420
Intäktssreduktion	-3 414	-3 414
Övriga intäkter	431	971
Summa	1 177 327	1 088 144

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-2
Elprisstöd	0	8 617
Övriga intäkter	440	195
Summa	441	8 810

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	59 955	65 149
Besiktning och service	1 250	1 125
Trädgårdsarbete	0	170
Summa	61 205	66 444

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 670	-10 378
Dörrar och lås/porttele	0	666
VA	9 710	0
Värme	0	2 245
Ventilation	25 989	0
El	2 380	0
Summa	47 749	-7 467

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gård/markytor	0	211 934
Summa	0	211 934

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
	33 548	32 275
Fastighetsel	144 364	142 874
Uppvärmning	53 708	86 950
Vatten		
Summa	231 620	262 099

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
	21 293	24 315
Fastighetsförsäkringar	0	2 703
Kabel-TV	0	8 400
Bredband	48 988	55 513
Bredband/Kabeltv	116 337	0
Samfällighet	24 450	23 835
Fastighetsskatt		
Summa	211 068	114 766

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
	2 661	7 346
Förbrukningsmaterial	14 751	13 652
Övriga förvaltningskostnader	2 589	2 518
Juridiska kostnader	-22 000	0
Revisionsarvoden	29 028	28 228
Ekonomisk förvaltning		
Summa	27 029	51 744

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
	1 023	994
Övriga personalkostnader		
Summa	1 023	994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
	469 195	398 664
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	776	176
Övriga räntekostnader		
Summa	469 971	398 840

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående		
Årets inköp	37 419 433	35 951 282
Omklassificering	38 270	539 538
Utrangering		1 805 978
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 457 703	-877 365 37 419 433
Akkumulerad avskrivning		
Ingående		
Årets avskrivning	-3 276 353	-2 865 378
Utrangering	-661 324	-592 081
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 937 677	181 106 -3 276 353
Utgående restvärde enligt plan	33 520 026	34 143 080
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 504 842</i>	<i>14 504 842</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
Summa	23 800 000	23 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	468	1 040
Summa	468	1 040

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 012	18 204
Försäkringspremier	7 587	10 674
Förvaltning	15 321	14 616
Summa	32 920	43 494

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-04	4,18 %	4 652 569	4 652 569
Stadshypotek	2025-02-04	4,18 %	2 159 400	2 306 600
Stadshypotek	2025-02-13	3,93 %	3 033 000	3 033 000
Summa			9 844 969	9 992 169
Varav kortfristig del			9 844 969	9 992 169

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 108 969 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	126
Fastighetsskötsel	5 004	4 911
El	3 442	3 046
Uppvärmning	17 980	18 086
Utgiftsräntor	57 634	75 022
Vatten	4 987	7 058
Förutbetalda avgifter/hyror	99 732	94 149
Beräknat revisionsarvode	0	22 000
Summa	188 779	224 398

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 719 000	10 719 000

Underskrifter

Göteborg 2025-03-13

Ort och datum

M. Pedersen

Madelene Pedersen
Ordförande

Hampus Brynval

Hampus David Enar Brynval
Styrelseledamot

Karl Håkan Ahlgren

Karl Håkan Ahlgren
Styrelseledamot

Märta Agneta Elisabeth Lindahl

Märta Agneta Elisabeth Lindahl
Styrelseledamot

Viktor Stensson

Viktor Stensson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats - -

Rebecca Karlsson
Revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Björcken Kålltorp 36

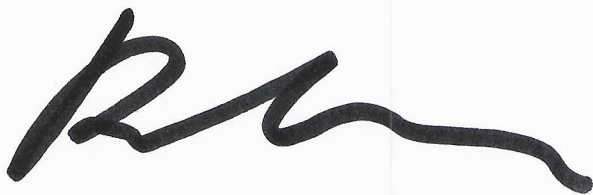
Jag har granskat Bostadsrättsföreningen Björcken Kålltorp 36:s räkenskaper för året 1 januari – 31 december 2024, inklusive årsredovisning och bokföring. Jag har funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är väl dokumenterade.

Jag har också kontrollerat föreningens kontanta kassa, bankkonton, tillgångar och värdehandlingar. Resultat- och balansräkningar i årsredovisningen stämmer överens med bokföringen.

Jag har inga anmärkningar mot förvaltningen eller föreningens verksamhet. Jag föreslår att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den period som revisionen omfattar.

Göteborg 13-03-25

Rebecca Karlsson

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rebecca Karlsson', written in a cursive style.