

Bostadsrättsföreningen

Almedals odlingslott

Org.nr: 769627-8550

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almedals odlingslott, 769627-8550, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter (ev brf lokaler) under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jan Palm	2025
Ledamot	Peter Palo	2025
Ledamot	Dag Andila	2025
Ledamot	Poja Rahmani	2025
Ledamot	Rasmus Ekberg	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Carl Gerdman Forvis Mazars AB
----------------------	----------------------------------

Valberedning

Ingen valberedning har utsetts.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 184:3 i Göteborg kommun och med därpå uppförda 74 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2015 . Föreningen har en del i samfälligheten Krokslätt GA:17.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
29	10	33	1	1

Total bostadsarea: 4 972 kvm

Total garagearea (Krokslätt GA : 17) 1 180 kvm

Fastighetsinformation

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Bredband/TV

Fastighetsskötsel

Revision

Fjärrvärme

Leverantör

Telia AB

Kungsrikets fastighetsservice

Forvis Mazars AB

Göteborg Energi

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 262 456 kr (306 539 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 356 067 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 72 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Installerat Wifi i garaget	2023
Utökad kamerabevakning i källare	2023
Målat om golvet i miljörummet	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-21. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Kära medlemmar Jag vill börja med att tacka alla är som deltog på vår årsstämma i maj, som vi höll på Hotel Mektagonen. Det var roligt att se så många av Er – totalt kom vi upp i 18 deltagare. Föreningen bjöd på tilltugg och det skapades en trevlig stämning där vi kunde diskutera året som gått och framtiden för vår bostadsförening.

Under året som har gått har vi fokuserat på att förbättra både trivseln och säkerheten i våra gemensamma utrymmen. Gårdsplanen och terrassen fick sig en välbehövlig ångtvätt, vilket fräschade upp och förlängde hållbarheten för dessa ytor. På terrassen har vi också satsat på att skapa en trivsamt atmosfär med blommor och grönska – något vi hoppas att ni kan njuta av. Vi har också genomfört fönsterputsning i trappuppgångarna, vilket gör våra gemensamma utrymmen ljusare och mer välkomna. När det gäller säkerheten har vi betjänat och installerat nya batterier och hårdvara för att säkerställa att de fungerar som de ska om olyckan skulle vara framme. Vi har också sett över passagesystemet och bytt ut batterier där det har behövts, för att hålla säkerheten på topp.

Ekonomi har också varit en viktig punkt på agendan, och under året har vi haft flera möten där vi diskuterat räntor och inflation, två faktorer som påverkar föreningens ekonomi på flera sätt. Med dessa utmaningar i åtanke kommer styrelsen att fortsätta arbeta för en stabil ekonomi och hålla er uppdaterade om förändringar som kan påverka föreningens avgifter. En annan uppskattad aktivitet under året var vårt Luciamingel tillsammans med systerföreningen vid Glashuset. Det blev en härlig stund med glögg, gemenskap och julstämning, och det var ett perfekt sätt att avsluta året på och önska varandra en god jul och gott nytt år.

Tack för ert engagemang och ert förtroende. Vi ser fram emot ett nytt år tillsammans, fyllt av nya möjligheter och gemenskap i vår fina bostadsförening.

Jan Palm

Ordförande Brf Almedals Odlingslott



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 117 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 119 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2,5 %. Avgifterna för 2024 lämnades oförändrade.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 353	4 343	3 913	3 738
Resultat efter finansiella poster, tkr	56	764	571	485
Sparande, kr/kvm	237	371	332	325
Soliditet, (%)	78	77	76	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	837	837	742	703
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	87	94	94
Energikostnad, kr/kvm	136	100	89	100
Skuldsättning, kr/kvm	10 639	10 892	11 327	11 701
Räntekänslighet, (%)	12.2	13	15	17

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Nettoomsättning är de intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera

Resultat efter finansiella poster är en föreningens bokföringsmässiga resultat och kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala intäkter som kommer från årsavgifterna

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldsättning visar förhållandet mellan föreningens skulder och det egna kapitalet.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	181 880 000	2 052 481	779 155	763 783
Disposition enligt föreningsstämma			763 783	-763 783
Avsättning till underhållsfond		356 067	-356 067	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				56 228
Vid årets slut	181 880 000	2 408 548	1 186 871	56 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 542 938
Årets resultat före fondändring	56 228
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 356 067
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	1 243 099

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 243 099
Totalt	1 243 099

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 164 048

4 177 616

Övriga rörelseintäkter

3

316 910

583 584

Summa rörelseintäkter

4 480 958

4 761 200

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 678 903

-1 524 917

Övriga kostnader

5

-283 172

-260 741

Personalkostnader

6

-94 111

-91 460

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 078 750

-1 078 750

Summa rörelsekostnader

-3 134 936

-2 955 868

RÖRELSERESULTAT

1 346 022

1 805 332

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

21 462

56 285

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 311 256

-1 097 834

Summa finansiella poster

-1 289 794

-1 041 549

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

56 228

763 783

RESULTAT FÖRE SKATT

56 228

763 783

ÅRETS RESULTAT

56 228

763 783



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	222 263 710	223 342 460
Summa materiella anläggningstillgångar		222 263 710	223 342 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i samfällighetsförening		15 288 000	15 288 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 288 000	15 288 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		237 551 710	238 630 460
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	30 640
Övriga fordringar		1 882	570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	174 336	60 524
Summa kortfristiga fordringar		176 218	91 734
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 585 047	1 622 446
Summa kassa och bank		1 585 047	1 622 446
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 761 265	1 714 180
SUMMA TILLGÅNGAR		239 312 975	240 344 640



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		181 880 000	181 880 000
Underhållsfond		2 408 548	2 052 481
Summa bundet eget kapital		184 288 548	183 932 481
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 186 871	779 155
Årets resultat		56 228	763 783
Summa fritt eget kapital		1 243 099	1 542 938
SUMMA EGET KAPITAL		185 531 647	185 475 419
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12	51 636 820	52 896 820
Summa långfristiga skulder		51 636 820	52 896 820
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		51 636 820	52 896 820
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	1 260 000	1 260 000
Leverantörsskulder		162 779	16 128
Skatteskulder		41 700	41 703
Övriga skulder		43 457	21 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	636 572	633 034
Summa kortfristiga skulder		2 144 508	1 972 401
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 144 508	1 972 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 312 975	240 344 640



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 346 021	1 805 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 078 750	1 078 750
Summa		2 424 771	2 884 082
Erhållen ränta		21 462	56 285
Erlagd ränta		-1 311 256	-1 097 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 134 978	1 842 533
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-84 484	38 947
Ökning av rörelseskulder		172 107	-89 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 222 601	1 792 388
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-1 260 000	-2 160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 260 000	-2 160 000
Årets kassaflöde		-37 399	-367 612
Likvida medel vid årets början		1 622 446	1 990 058
Likvida medel vid årets slut		1 585 047	1 622 446



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 164 048	4 164 047
Hyror p-platser/garage	0	0
Övriga objekt	0	13 569
Totalt årsavgifter och hyror	4 164 048	4 177 616



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 491	0
Vatten	167 742	146 992
El	0	-750
Försäkringsersättningar	31 300	127 755
Överlåtelseavgifter	3 324	0
Övriga intäkter	98 055	309 587
Totalt övriga rörelseintäkter	316 910	583 584

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 96 211kr från elbilsaddning

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	300 542	149 000
Uppvärmning	213 922	240 332
Vatten och avlopp	162 003	107 770
Avfallshantering	125 842	234 734
Teknisk förvaltning	136 787	167 930
Serviceavtal	174 058	66 683
Besiktningsskostnader	7 435	0
Bredband	154 765	185 704
Kabel-TV	45 351	0
Försäkringar	56 690	45 373
Förbrukningsmaterial	18 204	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 850	20 851
	1 416 447	1 218 377
Reparationer		
Huskropp	0	0
Hiss	8 131	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 939	0
Övriga installationer	0	145 391
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 684	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	161 148
Värme, installationer	4 750	0
El, installationer	8 013	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 451	0
Övriga reparationer	222 488	0
	262 456	306 540
Totalt fastighetskostnader	1 678 903	1 524 917

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	164 710	123 355
Revision	25 575	22 500
Tele och post	9 393	7 119
Jurist- och advokatkostnader	76 250	102 500
Bankkostnader	1 904	2 678
IT-tjänster	4 540	1 789
Övriga externa kostnader	800	800
Totalt övriga kostnader	283 172	260 741



Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Sociala avgifter	20 111	17 460
Styrelsen		
Styrelsearvode	74 000	74 000
Totalt personalkostnader	94 111	91 460

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 078 750	1 078 750
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 078 750	1 078 750

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	107 875 000	107 875 000
Mark	124 097 460	124 097 460
Utgående anskaffningsvärden	231 972 460	231 972 460
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 630 000	- 7 551 250
Årets avskrivning på byggnader	- 1 078 750	- 1 078 750
Utgående avskrivningar	-9 708 750	-8 630 000
Utgående redovisat värde	222 263 710	223 342 460
<i>Varav</i>		
Mark	124 097 460	124 097 460
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	132 000 000	132 000 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
	206 000 000	206 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, parkeringshus, garage	3 820 000	3 820 000
	3 820 000	3 820 000

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	65 758 460	65 758 460
Summa:	65 758 460	65 758 460



Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Förutbetalda kostnader	174 336	60 524
Summa	174 336	60 524

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 082 454	803 810
Övrigt konto	0	818 200
Handelsbanken	436	436
Sparkonto SBAB	502 157	0
Summa	1 585 047	1 622 446

Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-1 260 000	-1 260 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-51 636 820	-52 896 820
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-52 896 820	-54 156 820

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån HS 17-255054-118845	2026-06-01	0,79 %	20 816 820	20 816 820
Fastighetslån HS 17-255054-206874	2027-06-01	2,92 %	12 414 000	13 074 000
Fastighetslån HS 17-255054-275846	2028-06-01	3,86 %	19 666 000	20 266 000
Summa skulder till kreditinstitut			52 896 820	54 156 820

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	54 923	51 435
Upplupna räntekostnader	104 150	107 525
Förutbetalda intäkter	379 341	303 434
Upplupna revisionsarvoden	25 200	24 000
Upplupna kostnader	72 958	146 640
Summa	636 572	633 034



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan Palm
Ordförande

Peter Palo
Ledamot

Dag Andila
Ledamot

Poja Rahmani
Ledamot

Rasmus Ekberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB
Carl Gerdman
Auktoriserad revisor