

Bostadsrättsföreningen

Hackspettsgatan 27

Org.nr: 769629-1934

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hackspettsgatan 27, 769629-1934, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Allmänt om verksamheten

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

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-02 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-20.
På stämman deltog 4 medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Petra Träskelin
Ledamot	Rimbaud Van Eetvelde
Ledamot	Gunnar Svensson
Suppleant	Helena Juliusson

Styrelsen har under året hållit 1 sammanträde.
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Intern revisor	Rainer Träskelin
----------------	------------------

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skår 37:7

Nybyggnadsår: 1947

Värdeår: 1947

Föreningen disponerar tomten genom tomträtt av Göteborgs kommun. Förnyat avgäldsavtal börjar gälla från och med våren 2026 och sträcker sig till 2036. Föreningen kan köpa tomten för 3 055 000kr men inget köp planeras inom närtid.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar.

Föreningen har en underhållsplan från 2017 som sträcker sig 10 år framåt med fokus på de första 5 åren. Styrelsen planerar att uppdatera underhållsplanen under 2025.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	1	-	2	-	-

Av 4 lägenheter upplåts 1 med hyresrätt och 3 med bostadsrätt.

Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:		kvm
Total bostadsarea (BOA):	323	kvm
- varav bostadsrätt:	295	kvm
- varav hyresrätt:	16	kvm
Garageyta	12	kvm

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 4 medlemmar i föreningen.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 4 medlemmar i föreningen.

Garage och P-platser

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
1	1	12 000

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Vatten & Avlopp	Göteborgs Stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 ett resultat om -92 904 (-90 559) kr. Av dessa utgör avskrivningar 123 308 (123 308) kr, vilka inte är likviditetspåverkande.

Föreningen har amorterat 6 000 (3000) kr på sina lån och kvarvarande lånevolym vid årets slut är 1 873 500 (1 879 500) kr. Lånet kommer omförhandlas under året och styrelsen förväntar sig en lägre ränta än den som varit.

Tekniskt underhåll

De kommande årens underhållsarbete kommer att basera sig på den underhållningsplan som görs under året.

Styrelsens ord

Bra samhörighet i föreningen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	322	311	264	246
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 93	- 91	- 120	- 134
Soliditet, %	82	83	83	83
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	769	771	631	612
Skuldsättning / kvm	5 800	5 819	5 828	5 847
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 351	6 371	6 381	6 402
Sparande / kvm	94	101	67	45
Räntekänslighet, %	8	8	10	10
Energikostnad / kvm	226	256	273	260
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	70	73	71	74
Rörelseintäkt som går till räntekostnader, %	33	32	19	14

Nyckeltalsdefinitioner

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

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som 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.

Soliditet: (Förenklat: Eget kapital/Totalt kapital *100) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt*. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2023 på 744kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2024s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2023s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per *kvm bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntekostnader: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. Är då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Upplysning om förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 730 825	85 577	- 1 295 405	- 90 559
F.g. års resultatdisposition		10 285	-100 844	90 559
Årets resultat				-92 904
Vid årets slut	10 730 825	95 862	- 1 396 249	- 92 904

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 1 396 249
Årets resultat	- 92 904
Summa över/underskott	- 1 489 153

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 1 502 727
Avsättning till yttre fond enligt stadgar	13 574
Totalt	- 1 489 153

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			
Nettoomsättning	2	322 356	310 542
Övriga rörelseintäkter		0	1 322
Summa Rörelseintäkter		322 356	311 864
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	3	-118 881	-121 641
Administration och förvaltning	4	-66 013	-57 913
Avskrivningar		-123 308	-123 308
Summa Rörelsekostnader		-308 202	-302 862
RÖRELSERESULTAT		14 154	9 002
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	1 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 131	-101 339
Summa Finansiella poster		-107 058	-99 561
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-92 904	-90 559
RESULTAT FÖRE SKATT		-92 904	-90 559
ÅRETS RESULTAT		-92 904	-90 559

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 167 213	11 290 521
Summa materiella anläggningstillgångar		11 167 213	11 290 521
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 167 213	11 290 521
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		56 092	6 300
Övriga fordringar		84	989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 125	22 269
Summa kortfristiga fordringar		79 301	29 558
Kassa och bank			
Kassa och bank		93 462	77 159
Summa kassa och bank		93 462	77 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		172 763	106 717
SUMMA TILLGÅNGAR		11 339 976	11 397 238

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 730 825	10 730 825
Underhållsfond		95 862	85 577
Summa bundet eget kapital		10 826 687	10 816 402
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 396 249	-1 295 405
Årets resultat		-92 904	-90 559
Summa fritt eget kapital		-1 489 153	-1 385 964
SUMMA EGET KAPITAL		9 337 534	9 430 438
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7 , 8	1 867 500	1 873 500
Summa långfristiga skulder		1 867 500	1 873 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 867 500	1 873 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7 , 8	6 000	6 000
Leverantörsskulder		17 422	12 020
Skatteskulder		10 877	18 161
Övriga skulder		0	1 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	100 643	55 281
Summa kortfristiga skulder		134 942	93 300
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		134 942	93 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 339 976	11 397 238

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat	-92 904	-90 559
Avskrivningar	123 308	123 308
Summa	30 404	32 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 404	32 749
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-49 743	-10 983
Förändring av rörelseskulder	41 642	14 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 303	35 914
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering på lån	-6 000	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 000	-3 000
Årets kassaflöde	16 303	32 914
Likvida medel vid årets början	77 159	44 245
Likvida medel vid årets slut	93 462	77 159

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar och tidigare års stämma.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastigheten har fått ny fastighetstaxering under året. 2024 blir avgiften 9 525kr per småhus, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Årsavgifter

Allt tillhörande förbrukning inom bostadsrätten ingår i årsavgiften.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2024	2023
Bostäder	226 783	227 542
Hyresintäkter		
Bostäder	75 541	67 500
Garage och p-platser	12 032	12 000
	87 573	79 500
Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	8 000	3 500
Totalt nettoomsättning	322 356	310 542

De debiterade elkostnaderna 2024 avser även 3 månader av 2023.

Not 3. Fastighetskostnader

Taxebundna kostnader

El	30 791	32 466
Uppvärmning	33 731	37 788
Vatten och avlopp	8 493	12 417
Avfallshantering	7 272	6 164

80 287 88 835

Övriga driftkostnader

Fastighetsavgift/fastighetsskatt	9 525	9 287
Sotning	686	0
Bredband/kabel-TV	11 399	10 896
Fastighetsförsäkring	13 913	8 871

35 523 29 054

Reparationer

Fasad	0	2 409
Invändigt	0	1 343
Installationer och teknik	3 071	0

3 071 3 752

Totalt fastighetskostnader

118 881 121 641

Not 4. Administration och förvaltning

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	37 912	36 222
Revision	0	-5 000

37 912 31 222

Administration

Programvaror	0	279
Bankkostnader	1 465	1 464
Övriga administrativa kostnader	1 688	0

3 153 1 743

Övriga kostnader

Tomträttsavgäld	24 948	24 948
-----------------	--------	--------

Totalt administration och förvaltning

66 013 57 913

Not 5. Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader	12 330 825	12 330 825
-----------	------------	------------

Utgående anskaffningsvärden

12 330 825 12 330 825

Ingående avskrivningar

Byggnader	- 1 040 304	- 916 996
Årets avskrivning på byggnader	- 123 308	- 123 308

Utgående avskrivningar

-1 163 612 -1 040 304

Utgående redovisat värde

11 167 213 11 290 521

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	4 351 000	3 583 000
Taxeringsvärde mark	4 698 000	3 670 000

9 049 000 7 253 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäktsräntor	397	0
Förutbetald försäkringspremie	5 960	5 569
Ekonomisk förvaltning	9 434	9 478
Bredband, TV	1 097	985
Tomträttsavgälder	6 237	6 237
Summa	23 125	22 269

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank 2955403726	2025-06-18	5,71 %	1 873 500	1 879 500
Summa skulder till kreditinstitut			1 873 500	1 879 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 000	-6 000
			1 867 500	1 873 500

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 960 000	1 960 000
Summa:	1 960 000	1 960 000

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	18 721	18 781
Förutbetalda hyres- och årsavgifter *	71 921	26 053
Upplupna driftskostnader	10 001	10 447
Summa	100 643	55 281

* Till skillnad från föregående år då fakturering av årsavgifter och hyror skedde månadsvis, sker nu fakturering kvartalsvis. Det innebär att i slutet av räkenskapsåret 2024 har fakturor skapats för januari, februari och mars 2025. Detta medför att kundfordringarna i balansräkningen ökat men också att de förutbetalda hyres- och årsavgifterna ökat i samma grad. Mellanskillnaden på 15 829 kr är det belopp som betalats in under 2024 som avser fakturor för 2025. 2023 var den mellanskillnaden 19 753 kr.

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Petra Träskelin
Ordförande

Rimbaud Van Eetvelde
Ledamot

Gunnar Svensson
Ledamot

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

Rainer Träskelin
Intern revisor

Revisionsberättelse

**Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Hackspettsgatan 27 i Göteborg
769629-1934**

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Hackspettsgatan 27 i Göteborg.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid den riskbedömningen beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte med syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf. Hackspettsgatan 27 i Göteborg för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur.

Rainer Träskelin
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 februari 2025

**ÅR 24.pdf**

(274874 byte)

SHA-512: 69898dbc0e09c89a05f2110849e164893043e
b240e17482d0f184078d2dc0afd898d6b32bed0f7771a2
c9e2b2855081dc99ebb41324ca0b0e01ebe9ede83c815

Underskrifter

2025-02-18 18:25:39 (CET)



Petra Träskelin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-19 16:24:50 (CET)



Rimbaud Alain François Van Eetvelde

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-12 09:38:04 (CET)



Gunnar Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-20 08:50:23 (CET)



Rainer Träskelin

Undertecknat med SMS



assently

Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
b2e6eb977c334c86d0c23443a5f1b393c9559c7e4090577c0e4b98cf363a3cfd3cb8158261f6fda34b902e05d1264fa027499be865da0348fd658ec4fb590aa
a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.