

**Bostadsrättsföreningen Kvaggan nr 4**  
**Org nr 757201-1992**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. 15

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Olskroken 16:4, Göteborg. Marken innehas med äganderätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes 1924. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens byggnad/er

#### Information om fastigheten

<u>Storlek bostäder</u>	<u>Antal</u>	<u>Kvm/lägenhet</u>
1 rok	5	42-46
2 rok	6	53-57
3 rok	9	64-70

### Styrelse och revisor

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17

#### Styrelse

Jonatan Rosman	Ordförande
Ludvig Hillenfjärd	Kassör
Dennis Merz	Sekreterare
Vangel Petrovski	Suppleant
Anke Samulowitz	Suppleant

- Firmatecknare har varit minst två av styrelseledamöterna i förening.
- Styrelsen har under året hållit minst 1 sammanträde i månaden.

#### Revisor

Revisor har under året varit Per Bodemar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten i föreningen har under året löpt på enligt plan. Under året har föreningen bytt bank från Swedbank till Handelsbanken för att få bättre lånevillkor samt tagit in ekonomisk förvaltare i form av SBC från årsskiftet 2024/2025.

JB

## Finansiering

Samtliga lån finns hos Handelsbanken till rörlig ränta. Vid balansdagen var den rörliga räntan för lån nummer 630; 3,598% och för lån nummer 721; 3,777%. Båda lånen är amorteringsfria.

## Flerårsjämförelse

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	806	668	615	585	578
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr	711	581	542	516	509
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	%	100,0	98,6	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvadratmeter	kr	3 203	3 182			
Räntekostnader	tkr	-166	-136	-53	-17	-19
Räntekänslighet	%	4,5	5,6			
Sparande per kvadratmeter	kr	221	110			
Energikostnad per kvadratmeter	kr	137	132			
Årets Resultat	tkr	118	-13	-94	-134	25
Balansomslutning	tkr	4 602	4 564	3 876	1 904	2 091

## Förändring i eget kapital

	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Dispositions- <u>fond</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets början	430 000	328 094	-12 727
Disposition enligt stämmobeslut	-	-12 727	12 727
Årets resultat	_____	_____	<u>117 588</u>
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>430 000</b>	<b>315 367</b>	<b>117 588</b>


00

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Fond för yttre underhåll	430 000
Dispositionsfond	315 367
Årets resultat	117 588
	.....
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>862 955</u>


Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Överföres till fond för yttre underhåll	430 000
Dispositionsfond	432 955
	.....
	<u>862 955</u> 

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Övriga intäkter	2	806 054	667 965
<b>Summa nettoomsättning</b>		806 054	667 965
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Drift	3	-354 586	-372 136
Periodiskt underhåll	4	-58 984	-75 467
Kommunal fastighetsavgift		-32 600	-31 780
Avskrivningar		-74 475	-64 534
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-520 645	-543 917
<b>Resultat före finansiella poster</b>		285 409	124 048
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		321	353
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	5	-168 142	-137 128
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-167 821	-136 775
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		117 588	-12 727
<b>Årets resultat</b>		<u>117 588</u>	<u>-12 727</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	4 215 643	4 290 118
Pågående arbete		16 750	-
		<u>4 232 393</u>	<u>4 290 118</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 232 393</u>	<u>4 290 118</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 808	-
Övriga kortfristiga fordringar		18 913	18 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55	15 954
		<u>42 776</u>	<u>34 811</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>326 766</u>	<u>239 306</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>369 542</u>	<u>274 117</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>4 601 935</u>	<u>4 564 235</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Fond för yttre underhåll		<u>430 000</u>	<u>430 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		315 367	328 095
Årets resultat		117 588	-12 727
<b>Summa eget kapital</b>		<u>862 955</u>	<u>745 368</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>3 632 033</u>	<u>3 576 250</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>3 632 033</u>	<u>3 576 250</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	-	83 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	106 947	159 617
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>106 947</u>	<u>242 617</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>4 601 935</u>	<u>4 564 235</u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	117 588	-12 727
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	74 475	64 534
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	192 063	51 807
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-7 965	2 900
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-52 670	41 872
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	131 428	96 579
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i byggnader och mark	-16 750	-723 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-16 750	-723 000
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-27 217	-170 550
Upptagna lån	-	830 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-27 217	659 450
<b>Årets kassaflöde</b>	87 461	33 029
Likvida medel vid årets början	239 306	206 277
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>326 767</u> 	<u>239 306</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 67 år

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Skatter

Schablonberäkning avskaffades från och med taxeringsåret 2008. Innebörden av lagändringen är att någon schablonintäkt inte skall tas upp till beskattning samt att räntor hänförliga till innehavet av fastighet inte får dras av. I den mån bostadsföretagen har inkomst av kapital eller annan förvärvskälla beskattas det med statlig inkomstskatt på eventuella överskott.

#### Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	806 054	658 912
Elstöd	-	9 053
Summa	<u>806 054</u>	<u>667 965</u>

**Not 3 Drift**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Belysning el	33 928	38 533
Uppvärmning	121 047	113 072
Vatten, avlopp, sophämtning, renhållning	96 799	91 181
Licensavgift kabel TV och bredband	45 381	52 854
Fastighetsförsäkring	39 038	47 932
Redovisningstjänster	-	15 340
Revisionsarvode	3 000	3 000
Förvaltningskostnader	12 497	5 751
Gårdsskötsel	2 896	4 473
Summa	<u>354 586</u>	<u>372 136</u>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
VVS reparationsarbete	-	60 457
Lägenhetsmätning	36 000	-
Övrigt underhåll	22 984	15 010
Summa	<u>58 984</u>	<u>75 467</u>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader	166 356	135 928
Övriga finansiella kostnader	1 786	1 200
	<u>168 142</u>	<u>137 128</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 378 258	4 655 258
Inköp/Aktiveringar	-	723 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 378 258	5 378 258
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 088 140	-1 023 606
Årets avskrivningar	-74 475	-64 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 162 615	-1 088 140
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 215 643</u>	<u>4 290 118</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	-	413 230

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
Handelsbanken 630	2 885 033	-
Handelsbanken 721	747 000	-
Swedbank 853	-	2 850 000
Swedbank 145	-	809 250
Summa	3 632 033	3 659 250
<u>Lån som förfaller inom 1 år</u>		
Skulder till kreditinstitut	-	-83 000
Summa	0	-83 000
Summa långfristiga skulder	<u>3 632 033</u>	<u>3 576 250</u>

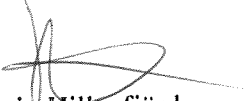
**Not 8      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förskottsbetalda hyresintäkter	59 736	49 812
Övriga poster	47 211	109 806
Summa	<u>106 947</u>	<u>159 618</u>


**Not 9      Ställda säkerheter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	3 759 000	3 759 000
	<u>3 759 000</u>	<u>3 759 000</u>

Göteborg 2025-04-24

  
Ludvig Hillenfjärd  
Kassör

  
Jonatan Rosman  
Ordförande

Dennis Merz   
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26.

  
Per Bodemar

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvaggan Nr 4**  
Org.nr. 757201-1992

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kvaggan Nr 4 för året 2024-01-01 – 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har planerats och genomförts för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 26 maj 2025

Per Bodemar  
av föreningsstämman 2024 utsedd revisor