

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Slätten Ett
769640-4602

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

Styrelsen för Bostadsrättsförening Slätten Ett får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som inte innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen och dess stadgar registrerades 2021-10-18. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2022-07-12 .

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Emma Westerberg

Ordförande

Anna-Lena Tulinius

Ledamot

Viktoria Pregmark

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Lina Lindström

Suppleant

Ordinarie revisorer

Henrik Blom, KPMG AB

Auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Firmateckning

Föreningen tecknas förutom av styrelsen två i förening av ledamöterna

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lunden 74:1 i Göteborgs kommun, med därpå uppförd byggnad med 20 st lägenheter och 7 st garage. Byggnaden är uppförd 1963 med värdeår 1963. Fastighetens adresser är Slätten 1 och Lundgatan 14.

Föreningen upplåter 20 st lägenheter samt 7 st garageplatser med bostadsrätt.

Underhåll

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2023.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	9	6	4

Total tomtarea: 679 kvm
Total bostadsarea: 1 522 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar till och med 2025-08-31. I försäkringen ingår brandförsäkring med fullvärdesgaranti, ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättsförsäkring.

Förvaltning och väsentliga avtal

Förvaltnings AB Västerstaden har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Göteborg Stad Kretslopp	Vatten och avfall
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Göteborg Energi	Elhandelsavtal
Hedås Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Telenor	Kabel-TV

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut har tagits om att höja avgifterna för bostäder och garage med 8 % f rom 1/5-2025.

Medlemsinformation

Upplåtelser

Under 2024 har 2 (5) upplåtelser av bostadsrätter samt 1 (3) upplåtelser av garage skett.

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 33 (29) 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 föreningensstämmen har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Årsavgifter uppgår till 1 197 975 kr för 2024. Tillägg för varmvatten och el debiteras utifrån individuell mätning. Gruppanslutningsavtal är skrivet med Telenor gällande bredband, TV Bas och telefoni och debiteras varje hushåll med 266 kr/månad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2021/22 (15 mån)
Rörelsens intäkter *	1 366,0	1 152,4	367,0
Resultat efter finansiella poster	-933,4	-791,9	237,0
Soliditet (%)	84,9	77,0	51,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	787,1	777,0	720,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 069,4	10 120,0	10 178,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 069,4	10 120,0	10 178,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	13,7	58,0	70,0
Räntekänslighet (%)	12,8	13,4	42,2
Ränta, kr/kvm	436,7	436,0	341,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197,5	158,4	44,2
Driftkostnad, kr/kvm	362,6	316,0	198,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,7	83,0	68,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* I rörelsens intäkter ingår från och med RÅ 2024 även övriga intäkter. Tidigare år har endast årsavgifterna tagits upp.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att likviditeten är tillräcklig för att klara föreningens löpande utgifter samt avsättning för kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 097 000	42 108	-124 120	-791 886	81 223 102
Ökning av insatskapital	7 147 000				7 147 000
Disposition av föregående års resultat:		88 383	-880 269	791 886	0
Årets resultat				-933 413	-933 413
Belopp vid årets utgång	89 244 000	130 491	-1 004 389	-933 413	87 436 689

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 004 389
årets förlust	-933 413
	-1 937 802
behandlas så att avsättning till underhållsfond i ny räkning överföres	88 383
	-2 026 185
	-1 937 802

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	1 197 985	1 152 376
Övriga intäkter	3	167 847	229 352
		1 365 832	1 381 728
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-551 855	-481 674
Övriga externa kostnader	5	-131 545	-60 163
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-954 326	-954 326
		-1 637 725	-1 496 163
Rörelseresultat		-271 894	-114 435
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	-12 025
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 017	632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 537	-666 058
		-661 520	-677 451
Resultat efter finansiella poster		-933 413	-791 886
Resultat före skatt		-933 413	-791 886
Årets resultat		-933 413	-791 886

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	102 472 368	103 426 694
		102 472 368	103 426 694
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		102 472 368	103 426 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 433	4 205
Övriga fordringar		118 970	105 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 443	59 779
		179 846	169 137
<i>Kassa och bank</i>	10	362 966	1 902 648
Summa omsättningstillgångar		542 812	2 071 785
SUMMA TILLGÅNGAR		103 015 180	105 498 479

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

89 244 000

82 097 000

Fond för yttre underhåll

11

130 491

42 108

89 374 491

82 139 108

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 004 389

-124 120

Årets resultat

-933 413

-791 886

-1 937 802

-916 006

Summa eget kapital

87 436 689

81 223 102

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

15 248 112

7 662 808

Summa långfristiga skulder

15 248 112

7 662 808

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

77 504

7 740 312

Leverantörsskulder

41 290

834 659

Aktuella skatteskulder

6 082

5 500

Övriga skulder

0

7 836 764

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

205 503

195 334

Summa kortfristiga skulder

330 379

16 612 569

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

103 015 180

105 498 479

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-271 893	-114 435
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-12 025
Erhållen ränta	6 017	632
Erlagda räntor	-670 195	-661 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	954 326	966 091
Betald skatt	582	5 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

18 837 183 947

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	2 772	-4 205
Förändring av kortfristiga fordringar	-13 389	-107 307
Förändring av leverantörsskulder	-793 369	609 218
Förändring av kortfristiga skulder	-7 824 029	-27 993 370

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-8 609 178 -27 311 717

Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	28 400
--	---	--------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 28 400

Finansieringsverksamheten

Erhållna medlemsinsatser	7 147 000	26 363 000
Amortering av lån	-77 504	-77 504

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

7 069 496 26 285 496

Årets kassaflöde

-1 539 682 -997 821

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 902 648	2 900 469
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

362 966 1 902 648

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och Grund	1,00 %
Ytterväggar Fasad	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Fönster	2,50 %
Lägenheter	2,50 %
Hiss	3,33 %
Tekniska Utrymmen (Ventilation VVS El)	3,33 %
Restpost	3,33 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Uppskjuten skatteskuld

I maj 2022 förvärvade Brf Slätten Ett samtliga aktier i Röds Lunden AB, 556956-4957, vars enda innehåll var fastigheten 74:1 för 83 020 247 kr. Därefter såldes fastigheten till bostadsrättsföreningen för skattemässigt värde 13 205 193 kr. Övervärdet på aktierna har överförts direkt till fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 91 494 807 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter *

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 183 206	1 138 432
Årsavgifter garage och parkeringsplatser	14 779	13 944
	1 197 985	1 152 376

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Debiterade kostnader varmvatten	24 785	17 156
Debiterade kostnader el	72 822	64 676
Debiterade kostnader kabel-TV	63 930	60 960
Övriga intäkter	6 310	86 560
	167 847	229 352

Kostnader för varmvatten och el sker via individuell mätning. Kostnader för kabel-TV är obligatoriskt tillägg.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Uppvärmning	79 799	69 449
Taxebundna kostnader	248 525	175 949
Fastighetsskötsel	38 831	38 931
Fastighetsstäd	51 480	37 425
Övriga kostnader	133 220	159 920
	551 855	481 674

Not 5 Övriga kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förvaltningskostnader	44 925	44 000
Revisionsuppdrag	15 000	15 000
Övriga tjänster	71 620	1 163
	131 545	60 163

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Resultat vid avyttringar	0	12 025
	0	12 025

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 700 000	104 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 700 000	104 700 000
Ingående avskrivningar	-1 273 306	-318 980
Årets avskrivningar	-954 326	-954 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 227 632	-1 273 306
Utgående redovisat värde	102 472 368	103 426 694
Taxeringsvärden byggnader	12 564 000	12 564 000
Taxeringsvärden mark	16 897 000	16 897 000
	29 461 000	29 461 000
Bokfört värde byggnader	47 283 431	48 235 143
Bokfört värde mark	55 188 937	55 188 937
	102 472 368	103 424 080

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	40 165
Inköp		0
Försäljningar	0	-40 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	13 498	12 052
Förutbetalda kostnader	21 543	20 720
Upplupna intäkter	24 402	27 007
	59 443	59 779

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Transaktionskonto SEB	362 966	1 902 648
	362 966	1 902 648
Betalda räntor		
Under perioden betald ränta	667 339	
Under perioden erhållen ränta	4 849	

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	42 108	0
Reservering enligt stämmobeslut	88 383	42 108
	130 491	42 108

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av skulder till kreditinstitut.

Låneinstitut	Räntesats %	Datum för villkorsändr.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB, lånenr 47098483	3,22	2025-09-28	7 662 808	7 701 560
SEB, lånenr 47098513	4,15	2025-09-28	3 831 404	3 850 780
SEB, lånenr 47098556	4,27	2027-09-28	3 831 404	3 850 780
			15 325 616	15 403 120
Varav kortfristig del			77 504	7 740 312

Lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Not 13 Förfall skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	77 504	7 740 312
Förfaller 2-5 år från balansdagen	310 016	155 008
Förfaller senare än fem år från balansdagen	14 938 096	7 507 800
	15 325 616	15 403 120

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	11 388	14 046
Förutbetalda intäkter	108 220	112 711
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna bokslutsarvoden	32 700	0
Upplupna driftskostnader	35 071	50 453
Övriga kostnader	3 124	3 124
	205 503	195 334

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	16 051 000	16 051 000
	16 051 000	16 051 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emma Westerberg
Ordförande

Viktoria Pregmark

Anna-Lena Tulinius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Deltagare

FÖRVALTNINGS AB VÄSTERSTADEN 556221-0285 Sverige

Påverkare

Cathrin Good
cathrin.good@vasterstaden.se

Leveranskanal: E-post

BRF SLÄTTEN ETT 769640-4602 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-18 18:03:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Emma Christina Westerberg

Emma Westerberg
Ordförande
emma.westerberg1@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.35.203

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 11:48:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAJ ANNA-LENA TULINIUS

Anna-Lena Tulinius
Styrelseledamot
annalenagson@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.112.241

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-15 09:09:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTORIA PREGMARK

Viktoria Pregmark
Styrelseledamot
viktorias.pregmark@live.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.35.20

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 06:00:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK BLOM

Henrik Blom
henrik.blom@kpmg.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.231.42.224

Granskare

Anevay Clement
anevay.clement@kpmg.se

Leveranskanal: E-post