



Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen
Årsredovisning 2024

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen
organisationsnummer 716408-9075

Innehåll:

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser ...	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

Dagordning vid föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordförande anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Björn Hallin	Ordförande	<u>Vald</u> 2023 – 2024
Peter Almgren	Sekreterare	2023 – 2024
Eva Strömberg Carlsson	Kassör	2024 - 2025

Styrelsesuppleanter

Maria Augustsson	Suppleant	2023 – 2024
Mats Nyblom	Suppleant	2024 – 2025
Carl Heldtander	Suppleant	2024 – 2025

Revisorer

Christer Hellström	Föreningens revisor	2024
Lars Bergsten	Revisorssuppleant	2024
Berne Okdahl	Revisor	2024

Valberedning

Arne Henriksson	Sammanställande	2024
Barbro Nyman		2024

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen innehar marken Önnered 99:1 med äganderätt med därpå uppförda 4 st terrasshus med 39 lägenheter. Terrasshusen är uppförda 1989. Fastighetens adress är Dyrstensvägen 20-96.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	garage	p-platser	besöksplatser
14 st	12 st	13 st	21 st	24 st	9 st

Under året har samtliga lägenheter och garage varit avtalade. Av 35 p-platser är 2 upplåtna för sopkärl och 9 som besöksplatser varav 2 för elbilsladdning. Av övriga 24 platser är 18 avtalade.

Total bostadsarea	3 394 kvm
Fastighetens totalyta	3 750 kvm

Årets taxeringsvärde	78 905 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 905 000 kr

Underhåll

Föreningen har i samråd med verksamhetskonsult årligen utarbetat och uppdaterat en aktuell underhållsplan.

Tidigare utförda större arbeten

- Bergvärme, år 1997.
- Fasadmålning, år 2000, 2008.
- Ombyggnad av undercentral, år 2016.
- Fiberanslutning, år 2016.
- Borttagning av slipers bygge av mur ovan mellangången, år 2017.
- Byte av garageportar, år 2018.
- Fasadmålning av hus 3 & 4, år 2020.
- Nya stenplattor vid hus 3 & 4, år 2021.
- Installation av laddboxar för elbilar, år 2021.
- Målning av hus 1 & 2 samt målning av garagetaken, år 2022.

Utfört underhåll 2024

Under året har utförts följande underhåll:

Projekt

- Installation av nytt passersystem med porttelefoner vid 5 entréer.
- Upphandlat projektering av takbyte inklusive förstudie solceller 2025.

Löpande underhåll

- Service av alla lås-vid entréerna.
- Besiktning och tätning av alla fasta fönster i alla lägenheter.
- Upphandling av ny underhållsplan.
- Service av garageportarna.
- Besiktning av alla vindar och tak.
- Sedvanlig frivilligdag.

Dessutom är vi aktivt medverkande i Polisens Grannsamverkan och Bevara Önnered.

Kommande underhåll enligt föreningens underhållsplan

Projekt

- Installation av gemensam el-förbrukning – IMD (Individuell Mätning och Debitering) 2025.
- Projektering av takbyte samt förstudie solceller för genomförande 2026 och 2027
- OVK 2028 (Obligatorisk ventilationskontroll enligt besiktningssplan)

Löpande underhåll

- Linjemålning av parkeringsplatser.
- Service av garageportarna.
- Besiktning av alla vindar och tak.
- Sedvanlig frivilligdag.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 mars och extra föreningsstämma den 23 november. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Rörelseintäkter	2 790	2 761	2 239	2 108
Resultat efter finansiella poster	-739	-433	-2 654	- 352

Årsavgifter

Årsavgiften för drift och ränteavgift kapital avseende fastighetslån lämnades oförändrade inför 2024. Nämnas bör att under 2023 ränteavgift kapital höjts från 3,5% till 4,8%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2024 har 2 st delöverlåtelser av bostadsrätter skett på grund av avliden make. 1 st bostadsrättsinnehavare har inlöst lägenhetens andel av föreningens lån vilka för närvarande utgör 14 lägenheter.

Nya nyckeltal

Från och med räkenskapsåret 2023 ska årsredovisningar för bostadsrättsföreningar innehålla mer information och ange nyckeltal samt upprätta en kassaflödesanalys. Syftet är att ge en bättre och mer jämförbar information om föreningens ekonomi.

	2024	2023
1. Sparande per kvadratmeter	85 kr	71 kr
2. Årsavgifter per kvadratmeter	647 kr	591 kr
3. Skuldsättning per kvadratmeter	4 113 kr	4 415 kr
4. Energikostnad per kvadratmeter	146 kr	141 kr
5. Räntekänslighet	7 %	7,5 %
6. Föreningens totala låneskuld per kvadratmeter med bostadsrätt	4 545 kr	-
7. Årsavgifternas andel i % av den totala rörelseintäkten	78,88 %	-

Kommentar förlust

Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen har under 2024 gjort en förlust uppgående till 738 932 kronor. Förlusten beror främst på att avskrivningar enligt lag måste ske på byggnaderna trots att de bokförda värdet på dessa understiger marknadsvärdet. Årets avskrivningar av byggnaden uppgår till 507 960 kronor eller 1% av anskaffningsvärdet.

Styrelsen anser inte att förlusten innebär svårigheter för föreningen att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, som till exempel räntekostnader och framtida underhåll.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 698 378
Årets resultat	<u>-738 932</u>
Summa underskott	- 5 437 310
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: Att balansera i ny räkning	- 5 437 310

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		2 240 333	2 216 597
Kapitalintäkt		550 038	545 063
Summa rörelseintäkter		<u>2 790 371</u>	<u>2 761 660</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 980 107	-1 605 814
Personalkostnader		-190 114	-172 997
Avskrivning		-658 091	-658 091
Summa rörelsekostnader		<u>-2 828 312</u>	<u>-2 436 902</u>
Rörelseresultat		-37 941	324 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 332	84
Räntekostnader		-709 323	-757 915
Summa finansiella poster		<u>-700 991</u>	<u>-757 831</u>
Resultat efter finansiella poster		-738 932	-433 073
Årets resultat		-738 932	-433 073

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	45 819 750	46 400 210
Maskiner, inventarier	2	1 328 220	1 405 851
Summa materiella anläggningstillgångar		47 147 970	47 806 061
Summa anläggningstillgångar		47 147 970	47 806 061
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 018 168	1 124 356
Summa kassa och bank		1 018 168	1 124 356
Skattekonto		188	
Summa omsättningstillgångar		1 018 356	1 124 356
SUMMA TILLGÅNGAR		48 166 326	48 930 417
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 542 996	13 542 996
Kapitaltillskott		23 881 898	22 774 722
Summa bundet eget kapital		37 424 894	36 317 718
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 698 378	-4 265 305
Årets resultat		-738 932	-433 073
Summa ansamlad förlust		- 5 437 310	-4 698 378
Summa eget kapital		31 987 584	31 619 340
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	4	15 424 093	16 531 269
Summa långfristiga skulder		15 424 093	16 531 269
Kortfristiga skulder			
Lån		26 500	26 500
Leverantörsskulder		365 516	322 370
Övriga skulder, kortfristiga		5 817	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		356 816	430 938
Summa kortfristiga skulder		754 649	779 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 166 326	48 930 417

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	38 921 000	38 921 000
--	------------	------------

Eventalförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-37 941
-----------------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	658 091
	<hr/> 620 150

Erhållen ränta	8 332
----------------	-------

Erlagd ränta	-709 323
--------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-80 841
	<hr/>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar	-188
-----------------------------	------

Ökning av rörelseskulder	1 341
--------------------------	-------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79 688
	<hr/>

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-26 500
---------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 188
	<hr/>

<u>Årets kassaflöde</u>	-106 188
-------------------------	----------

Likvida medel vid årets början	1 124 356
--------------------------------	-----------

Likvida medel vid årets slut	<hr/> 1 018 168
------------------------------	-----------------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning inkomstskatt

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 20 950 745 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar och Fastighetsinventarier

25 år

Fastigheter

100 år

Styrelsen har under 2024 valt att följa Bokföringsnämndens uppfattning, dvs. att avskrivning görs på vår fastighet där vi har tillämpat avskrivning 1%.

	2024	2023
Not 1 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	50 796 000	50 796 000
Byggnadsinventarier	129 514	129 514
Markanläggningar	1 812 500	1 812 500
Mark	1 510 000	1 510 000
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	54 248 014	54 248 014
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader IB	-7 337 665	-6 829 705
Byggnadsinventarier IB	-129 514	-129 514
Markanläggningar IB	-453 125	-308 125
Årets avskrivning, byggnad	-507 960	-507 960
Årets avskrivning, markanläggningar	-72 500	-72 500
<i>Summa ack. avskrivningar enligt plan</i>	-7 992 804	-7 847 804
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 255 210	46 400 210
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde		78 905 000
varav byggnader		49 397 000

	2024	2023
Not 2 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 940 775	1 940 775
Summa anskaffningsvärden	1 940 775	1 940 775

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-534 924	-457 293
Årets avskrivningar	-77 631	-77 631
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-612 555	-534 924

Restvärde enligt plan vid årets slut	1 328 220	1 405 851
---	------------------	------------------

Not 3 Eget kapital	Bundet	Underhålls Fond	Ansamlad förlust
	<i>Insatser och kapitaltillskott</i>		
Vid årets början	33 317 718		-4 698 378
Förändring kapitaltillskott	1 107 176		-
Årets resultat			-738 932
Vid årets slut	34 424 894	-	-5 437 310

	2024	2023
Not 4 Fastighetslån		
Fastighetslån	15 424 093	16 557 769
Skuld vid årets slut	15 424 093	16 557 769

Låneinstitut	Utg. ränta%	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,678%	12 263 269	-	1 107 176	11 156 093
Swedbank	3,659%	4 294 500	-	26 500	4 268 000

Underskrifter

Göteborg 2025-03-10


Björn Hallin


Peter Almgren


Eva Strömberg Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2025



Christer Hellström
Förtroendevald revisor



Hans Wikman
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen. Organisationsnummer 716408-9075.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en 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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige. Denna standard kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 denna riskbedömning 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 i 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2025-03-10



Christer Hellström
Förtroendevald revisor



Hans Wikman
Revisor