

Förvaltningsberättelse för 2025, brf Koängen 3

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koängen nr 3, org nr. 757201-1596, avger redovisning för det gångna förvaltningsåret, 20250101 – 20251231

Bostadsrättsföreningen

Föreningen äger fastigheten Koängen 3 med adress Godhemsgatan 5. Fastigheten byggdes 1934 och omfattar 8 bostäder och 2 garageplatser.

Historik

Tanken bakom husets byggnation 1934 var att fastigheten i stort sett skulle skötas av lägenhetsinnehavarna. Det fanns då bla elektriker, målare, murare, snickare samt någon med ekonomiska kunskaper. Detta var för att man skulle kunna hålla ner hyrorna. Den tanken har föreningen försökt förvalta under alla år. Nu finns inte alla olika hantverkare boende i huset längre och det som behövs göras får man köpa in. Tanken finns kvar, vi försöker göra så mycket vi kan själva för att vi fortsatt ska kunna ha bra avgifter. Detta är av vikt att kommunicera till kommande hyresgäster vid försäljning av lägenheter. Alla måste bidra, ingen kan bortse från detta ansvar.

Styrelsen och verksamheten

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande	Fredrik Toll
Kassör	Ingela Malm Colliander
Styrelseledamöter	Alexander Friberg
	David Marfil Wikström
	Lisbeth Borr
	Ibrahim Haval
	Elisabeth Olofsson
Suppleant	Julia Wahlén

Medlemsantal, lägenhetsöverlåtelse och byggnationer

Vid förvaltningsårets slut var antalet i föreningen 13 personer. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

0 st uthyrning i andrahand under året.

Ingen överlåtelse har skett.

Revisor har sedan föregående ordinarie årsstämma varit Lotta Malm.

Fastighetsunderhåll

Under 2025 har följande underhållsarbeten och förbättringar utförts.

- Rörläggeriarbete
- Tvättstuga -reparation av tvättmaskin
- Lås och säkerhet

Förestående arbeten och inköp

- Målning av port och grund
- Förbättring i tvättstuga
- Rengöring friskluftsintag och ventilationskanaler

Ekonomiska händelser

Under förvaltningsåret har avgiftshöjning skett med 10 % från den 1/7. Föreningen finansieras enligt plan, större underhållsarbeten på fastighet och mark genom lån. Mindre underhåll finansieras via underhållsfond.

Inga nya lån har tagits upp under förvaltningsåret

Amortering har skett med 13.420 kronor

Inga kapitaltillskott har skett

Avskrivningar av förbättringsarbete görs på 30 år

Taxeringsvärdet på byggnad 6.400.000 och marken 8.800.000 . Totalt 15.200.000

Allmänt

- Två städdagar genomfördes, en på våren och en på hösten.
- Under året har styrelsen haft 3 protokollförda möten.
- Bostadsrättsföreningen har ingen anställd personal. Föreningens medlemmar ansvara för ekonomi, gräsklippning, snöskottning, städning samt diverse enklare hantverks jobb.

Göteborg den

Fredrik Toll

Ordförande

Ingela Malm Colliander

Kassör

Budget 2026**Budget 2026****Utfall 2025****Intäkter**

Hyresintäkter 10% höja	525 559	477 774	10 % höjning
------------------------	---------	---------	--------------

Summa intäkter	525 559	477 774	
----------------	---------	---------	--

Kostnader

Elavgifter	35 000	31 390	
------------	--------	--------	--

Städning	30 000	27 608	
----------	--------	--------	--

Trädgård	4 000	3 671	
----------	-------	-------	--

Övr. fastighetskostnader		-	
--------------------------	--	---	--

Fjärrvärme	120 000	98 629	
------------	---------	--------	--

Vatten o. Avlopp	52 000	48 768	
------------------	--------	--------	--

Kabel TV	16 000	15 128	
----------	--------	--------	--

Sophämtning	20 000	17 436	
-------------	--------	--------	--

Fastighetsavgift	13 000	13 040	
------------------	--------	--------	--

Förbrukningsmatr./inventarier	5 000	-	
-------------------------------	-------	---	--

Reparation o underhåll	50 000	56 470	
------------------------	--------	--------	--

Trivselkostnader	1 000	1 016	
------------------	-------	-------	--

Företagsförsäkring	23 000	21 980	
--------------------	--------	--------	--

Redovisningstjänster	11 000	11 000	
----------------------	--------	--------	--

Konsultkostnader			
------------------	--	--	--

Övr. avdragsgilla kostnader	1 000	800	
-----------------------------	-------	-----	--

Summa kostnader	381 000	346 936	
------------------------	----------------	----------------	--

Ränteintäker	-		
--------------	---	--	--

Räntekostnader	115 000	121 527	
----------------	---------	---------	--

Bankkostnader	1 000	1 699	
---------------	-------	-------	--

	-		
--	---	--	--

Summa finanseilla kostnader	116 000	123 226	
------------------------------------	----------------	----------------	--

	-		
--	---	--	--

Avskrivningar	-		
---------------	---	--	--

Avsättning underhållsfond	-		
---------------------------	---	--	--

	-		
--	---	--	--

Resultat	28 559	7 612	
-----------------	---------------	--------------	--

Resultatrapport

	Period	Ackumulerat	Ackumulerad budget
RÖRELSENS INTÄKTER			
Övriga rörelseintäkter			
3911 Hyresintäkter	477 774,00	477 774,00	477 774,00
Summa övriga rörelseintäkter	477 774,00	477 774,00	477 774,00
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	477 774,00	477 774,00	477 774,00
RÖRELSENS KOSTNADER			
BRUTTOVINST	477 774,00	477 774,00	477 774,00
Övriga externa kostnader			
5020 Elavgifter	-31 390,00	-31 390,00	-32 000,00
5060 Städning	-27 608,00	-27 608,00	-30 000,00
5070 Trädgård	-3 671,00	-3 671,00	-5 000,00
5130 Fjärrvärme	-98 629,00	-98 629,00	-110 000,00
5140 Vatten och avlopp	-48 768,00	-48 768,00	-42 000,00
5150 Kabel-Tv	-15 128,00	-15 128,00	-16 000,00
5160 Sophämtning	-17 436,00	-17 436,00	-13 000,00
5191 Fastighetsavgift	-13 040,00	-13 040,00	-13 000,00
5460 Förbrukningsmaterial	0,00	0,00	-5 000,00
5500 Reparation och underhåll	-56 470,00	-56 470,00	-30 000,00
6072 Trivselkostnader	-1 016,00	-1 016,00	-1 000,00
6310 Företagsförsäkringar	-21 980,00	-21 980,00	-22 000,00
6530 Redovisningstjänster	-11 000,00	-11 000,00	-11 000,00
6991 Övr avdr gill kostn	-800,00	-800,00	-1 000,00
Summa övriga externa kostnader	-346 936,00	-346 936,00	-331 000,00
Avskrivningar			
7832 Avskrivn inventarier	-5 000,00	-5 000,00	0,00
Summa avskrivningar	-5 000,00	-5 000,00	0,00
Finansiella poster			
8300 Ränteintäkter	197,78	197,78	0,00
8314 Ränteintäkter skattekonto	2,00	2,00	0,00
8400 Räntekostnader	-121 727,00	-121 727,00	-123 000,00
8422 Bankkostnader	-1 698,75	-1 698,75	-2 000,00
Summa finansiella poster	-123 225,97	-123 225,97	-125 000,00
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-475 161,97	-475 161,97	-456 000,00
Årets resultat			
8999 Redovisat resultat	-2 612,03	-2 612,03	0,00
Summa årets resultat	-2 612,03	-2 612,03	0,00
BERÄKNAT RESULTAT	0,00	0,00	21 774,00

Balansrapport ÅRL

	Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
1110 Byggnader	1 342 093,00	1 342 093,00	0,00	1 342 093,00
1130 Mark	84 877,00	84 877,00	0,00	84 877,00
1220 Inventarier	291 571,00	291 571,00	0,00	291 571,00
1229 Ack avskrivn inventarier	-256 523,00	-256 523,00	-5 000,00	-261 523,00
1230 Renovering	2 209 761,00	2 209 761,00	0,00	2 209 761,00
1238 Ack nedskrivn installationer	-60 000,00	-60 000,00	0,00	-60 000,00
Summa materiella anläggningstillgångar	3 611 779,00	3 611 779,00	-5 000,00	3 606 779,00
Summa anläggningstillgångar	3 611 779,00	3 611 779,00	-5 000,00	3 606 779,00
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
1630 Avräkn skatter och avgifter	87,00	87,00	2,00	89,00
1790 Övriga förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	0,00	0,00	3 846,00	3 846,00
Summa kortfristiga fordringar	87,00	87,00	3 848,00	3 935,00
Kassa och bank				
1930 Företagskonto, SEB 97339	123 043,25	123 043,25	-9 015,75	114 027,50
1940 Enkla spar ftg, SEB	10 320,61	10 320,61	197,78	10 518,39
Summa kassa och bank	133 363,86	133 363,86	-8 817,97	124 545,89
Summa omsättningstillgångar	133 450,86	133 450,86	-4 969,97	128 480,89
SUMMA TILLGÅNGAR	3 745 229,86	3 745 229,86	-9 969,97	3 735 259,89
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
2088 Eget kapital	-152 299,50	-152 299,50	0,00	-152 299,50
2089 Fond för yttre underhåll	-119 619,00	-119 619,00	0,00	-119 619,00
2090 Uppskrivningsfond	-600 000,00	-600 000,00	0,00	-600 000,00
2091 Balanserad vinst/förlust	190 918,64	190 918,64	19 579,00	210 497,64
2099 Redovisat resultat	19 579,00	19 579,00	-22 191,03	-2 612,03
Summa eget kapital	-661 420,86	-661 420,86	-2 612,03	-664 032,89
Avsättningar				
2218 Debiterad preliminärskatt	0,00	0,00	121,00	121,00
Summa avsättningar	0,00	0,00	121,00	121,00
Kortfristiga skulder				
2840 Banklån 1 (29365881)	-449 725,00	-449 725,00	13 420,00	-436 305,00
2841 Banklån 2	-343 000,00	-343 000,00	0,00	-343 000,00
2842 Banklån 3 (36339500)	-600 000,00	-600 000,00	0,00	-600 000,00
2843 Banklån 4 (44315254)	-800 000,00	-800 000,00	0,00	-800 000,00
2844 Banklån 5 (44533391)	-400 000,00	-400 000,00	0,00	-400 000,00

Balansrapport ÅRL

	Ing balans	Ing saldo	Period	Utg balans
2845 Banklån	-400 000,00	-400 000,00	0,00	-400 000,00
2971 Förutbetalda hyresintäkter	-37 918,00	-37 918,00	-3 793,00	-41 711,00
2990 Övr interimsskulder	-42 166,00	-42 166,00	-8 166,00	-50 332,00
2991 Beräknat arvode bokföring	-11 000,00	-11 000,00	11 000,00	0,00
Summa kortfristiga skulder	-3 083 809,00	-3 083 809,00	12 461,00	-3 071 348,00
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-3 745 229,86	-3 745 229,86	9 969,97	-3 735 259,89
BERÄKNAT RESULTAT	0,00	0,00	0,00	0,00