



Välkommen till årsredovisningen för Brf Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1916-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 4:7	1982	Göteborg
Bagaregården 4:8	1982	Göteborg
Kungsladugård 1:8	1982	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och skrivs om enligt nedan;

Bagaregården 4:7, Falkgatan 16: 2027-03-31

Bagaregården 4:8, Falkgatan 14: 2027-03-31

Kungsladugård 1:8, Karl Johansgatan 114: 2033-04-30

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1918 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 1929.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 332,8 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 332,8 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes August Örnmark	Ordförande
Niclas Samsioe	Kassör
Bertil Lidfeldt	Vice ordförande
Elin Hansson	Sekreterare
Alessandro Toneguzzi	Styrelseledamot
Caspar Andrén	Styrelseledamot
Per Fredrik Angenete	Styrelseledamot
Anders Larsson	Suppleant
Helena Halling	Suppleant
Thomas Rubensson	Suppleant

Valberedning

Annbritt Lidfeldt
Annie Rydström
Matts Johansson
Milton Lönnroth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av värmeventiler i källaren Falkgatan 16
Byte av brandvarnare i föreningens gemensamma utrymmen
- 2023 ● Byte av värmeventiler i källaren Falkgatan 14
Byte av cirkulationspump värmesystem Falkgatan 14
Byte av cirkulationspump värmesystem Karl Johansgatan
- 2022 ● Byte av värmeventiler i källaren Majorna
- 2021 ● Fasadbyte och fönsterrenovering Falkgatan 14 o 16
- 2018 ● Byte av elledningar och belysning i trapphus
Renovering samtliga trapphus
- 2017 ● Takrenovering
- 2015 ● Fasadmålning Majorna
- 2014 ● Taksäkerhetsarbeten och beklädnad av skorstenar
Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (fasader mot norr och öster)
- 2012 ● Injustering av värmesystem, byte av samtliga termostater samt vissa expansionskärl och pumpar
- 2011 ● Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (två fasader per hus)

- 2009-2010** ● Byte av kall- och varmvattenledningar
● Byte av avloppsstammar i kök samt relining av badrumsstammar
- 2009** ● Byte av elstammar samt förstärkning av elservis

Planerade underhåll

- 2025** ● Ommålning Karl Johansgatan
● Dränering på Karl Johansgatan

Avtal med leverantörer

Brandskyddskontroll	Presto Brandsäkerhet
Drift och underhåll värmesystem	APS
El	Göteborg energi, Din el
Fjärrvärme	Göteborg energi
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Renhållning och återvinning	Renova Miljö AB
Tomträtt	Göteborg stad/intraservice
Underhåll och service vitvaror tvätt	El & hushållsservice
Internet	Bahnhof

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens kostnader har under året fortsatt öka på grund av omvärldsfaktorer. Dock har läget under 2024 stabiliserats.

Föreningen lån ligger totalt sett på en relativt låg nivå och det ekonomiska läget ljusnade alltmer under året i och med Riksbankens räntesänkningar. Trots att räntorna sjunkit har de vid omförhandling av föreningens lån varit betydligt högre än tidigare år vilket gör att föreningens räntekostnader ökat under året. Utifrån en osäker låneemarknad med fallande räntor har styrelsen beslutat att endast binda de omförhandlade lånen på kortare bindningstid.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla kostnaderna nere där det går.

Årsavgifterna höjdes enligt styrelsens beslut med 5 procent från den 1 januari 2024.

Förändringar i avtal

Föreningen har ett nytt avtal från 1/1 2024 om kollektivt bredband från leverantören Bahnhof. Införandet startade dock i december 2023.

Övriga uppgifter

Föreningens anställda är boende som arbetar deltid med enklare fastighets- och trädgårdsskötsel. På Falkgatan har de boende organiserat trädgårdsgrupper som tar hand om tomt och trädgård. Föreningen anordnar ett par städdagar per då medlemmarna hjälps åt att hålla gårdar och gemensamma ytor fina. Trapp- och tvättstugestädning utförs av medlemmarna.

Den stora kastanjen på Karl Johansgatan har beskurits under hösten för att minska risken för stormskador som kan drabba de boende och vår fastighet.

Under året har arbetet med bytet av ventiler i källaren för justering av värmen upp i fastigheten avslutats. Arbetet har pågått under tre år med byte och injustering av värmesystemet för ett hus per år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 834 656	3 569 539	3 316 421	3 198 217
Resultat efter fin. poster	601 222	766 262	297 330	730 618
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	2 889 333	2 346 920	2 048 120	1 749 320
Taxeringsvärde	99 600 000	99 600 000	99 600 000	93 518 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	859	839	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	98,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 475	3 715	3 850	4 034
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 475	3 715	3 850	3 991
Sparande per kvm totalyta, kr	245	286	269	227
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	12	17	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	137	127	153
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	43	38	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	192	183	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	1,30	-	-
Räntekänslighet (%)	4,04	4,43	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	101 235	-	15 933	117 168
Upplåtelseavgifter	605 765	-	179 267	785 032
Fond, yttre underhåll	2 346 920	-	542 413	2 889 333
Balanserat resultat	-5 139 475	766 262	-542 413	-4 915 626
Årets resultat	766 262	-766 262	601 222	601 222
Eget kapital	-1 319 293	0	796 422	-522 872

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 373 214
Årets resultat	601 222
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-542 413
Totalt	-4 314 405

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 314 405

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 834 656	3 569 539
Övriga rörelseintäkter	3	4 582	29 008
Summa rörelseintäkter		3 839 238	3 598 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 181 377	-1 878 305
Övriga externa kostnader	8	-144 639	-137 338
Personalkostnader	9	-180 030	-187 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-459 654	-439 831
Summa rörelsekostnader		-2 965 700	-2 643 337
RÖRELSERESULTAT		873 538	955 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 173	18 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-293 489	-207 821
Summa finansiella poster		-272 316	-188 948
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		601 222	766 262
ÅRETS RESULTAT		601 222	766 262

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	13 223 936	13 392 158
Maskiner och inventarier	12	104 661	141 801
Summa materiella anläggningstillgångar		13 328 597	13 533 959
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 328 597	13 533 959
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 428	24 950
Övriga fordringar	13	1 905 476	1 712 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	270 324	230 677
Summa kortfristiga fordringar		2 202 228	1 968 039
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 336	12 925
Summa kassa och bank		13 336	12 925
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 215 564	1 980 964
SUMMA TILLGÅNGAR		15 544 162	15 514 923

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		902 200	707 000
Fond för yttre underhåll		2 889 333	2 346 920
Summa bundet eget kapital		3 791 533	3 053 920
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 915 626	-5 139 475
Årets resultat		601 222	766 262
Summa ansamlad förlust		-4 314 405	-4 373 213
SUMMA EGET KAPITAL		-522 872	-1 319 293
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 955 020	7 994 120
Summa långfristiga skulder		2 955 020	7 994 120
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 101 750	7 682 162
Leverantörsskulder		373 685	331 322
Skatteskulder		5 652	2 987
Övriga kortfristiga skulder		106 185	277 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	524 741	546 585
Summa kortfristiga skulder		13 112 013	8 840 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 544 162	15 514 923

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	873 538	955 209
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	459 654	439 831
	1 333 192	1 395 040
Erhållen ränta	21 173	18 873
Erlagd ränta	-298 720	-201 116
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 055 645	1 212 798
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 266	-69 763
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-142 440	306 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	868 938	1 449 627
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-254 292	-503 096
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-254 292	-503 096
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	195 200	0
Upptagna lån	0	25 000
Amortering av lån	-619 512	-594 512
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-424 312	-569 512
ÅRETS KASSAFLÖDE	190 334	377 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 704 340	1 327 321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 894 674	1 704 340

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,7 - 6,6 %
Maskiner	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 723 536	3 542 049
Bredband	86 184	-118
Påminnelseavgift	660	780
Dröjsmålsränta	124	0
Pantsättningsavgift	8 451	8 663
Överlåtelseavgift	10 031	11 817
Administrativ avgift	1 127	0
Andrahandsuthyrning	4 541	6 350
Öres- och kronutjämning	2	-2
Summa	3 834 656	3 569 539

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	11 933
Övriga intäkter	0	10 199
Återbäring försäkringsbolag	4 582	6 876
Summa	4 582	29 008

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	17 500
Brandskydd	74 193	30 978
Gårdkostnader	44 632	22 498
Serviceavtal	2 395	5 928
Fordon	1 676	969
Förbrukningsmaterial	1 364	2 990
Summa	124 260	80 864

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	7 313
Tvättstuga	4 342	3 109
Trapphus/port/entr	0	14 501
VVS	20 492	32 774
Värmeanläggning/undercentral	52 654	9 982
Fönster	0	6 027
Mark/gård/utemiljö	0	10 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 797
Summa	77 488	99 503

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	57 741	52 165
Uppvärmning	641 570	576 186
Vatten	220 411	182 637
Sophämtning/renhållning	93 783	95 124
Summa	1 013 505	906 112

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	80 165	68 439
Tomträttsavgäld	651 512	581 512
Kabel-TV	41 088	38 590
Bredband	87 410	0
Fastighetsskatt	105 950	103 285
Summa	966 125	791 826

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 059	2 286
Inkassokostnader	0	515
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	18 500
Fritids och trivselkostnader	541	7 674
Föreningskostnader	3 624	3 457
Förvaltningsarvode enl avtal	68 706	65 942
Överlåtelsekostnad	16 048	9 190
Pantsättningskostnad	14 620	11 032
Administration	7 791	11 962
Konsultkostnader	8 000	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 780
Summa	144 639	137 338

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	68 240	76 240
Lön - fastighetsskötare	72 000	72 000
Arbetsgivaravgifter	39 790	39 624
Summa	180 030	187 864

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	293 294	207 821
Dröjsmålsränta	195	0
Summa	293 489	207 821

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 202 634	17 800 008
Årets inköp	254 292	402 626
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 456 926	18 202 634
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 810 476	-4 399 491
Årets avskrivning	-422 514	-410 985
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 232 990	-4 810 476
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 223 936	13 392 158
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 400 000	40 400 000
Taxeringsvärde mark	59 200 000	59 200 000
Summa	99 600 000	99 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	257 379	156 909
Inköp	0	100 470
Utgående anskaffningsvärde	257 379	257 379
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-115 578	-86 732
Avskrivningar	-37 140	-28 846
Utgående avskrivning	-152 718	-115 578
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 661	141 801

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 938	20 997
Klientmedel	0	-2
Övriga kortfristiga fordringar	7 200	0
Transaktionskonto	811 038	623 371
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 046
Summa	1 905 476	1 712 412

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 260	0
Förutbet försäkr premier	67 909	57 527
Förutbet kabel-TV	10 437	10 272
Förutbet tomträtt	162 878	162 878
Förutbet bredband	21 840	0
Summa	270 324	230 677

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-01-28	0,82 %	860 000	940 000
SEB	2025-12-28	3,11 %	1 337 600	1 372 800
SEB	2025-11-28	3,11 %	860 000	940 000
SEB	2025-11-28	3,11 %	215 050	230 690
SEB	2025-02-28	1,42 %	576 400	602 600
SEB	2025-02-28	1,42 %	415 800	434 700
SEB	2025-02-28	1,42 %	607 736	649 644
SEB	2025-05-28	4,57 %	1 637 500	1 687 500
SEB	2025-05-28	1,08 %	1 625 000	1 675 000
SEB	2026-05-28	1,09 %	1 135 842	1 184 174
SEB	2026-05-28	1,09 %	1 135 842	1 184 174
SEB	2025-08-28	3,09 %	480 810	493 735
SEB	2025-08-28	3,09 %	842 580	865 230
SEB	2025-08-28	3,09 %	3 326 610	3 416 035
Summa			15 056 770	15 676 282
Varav kortfristig del			12 101 750	7 682 162

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 084 210 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	13 634
Uppl kostn el	5 955	6 065
Uppl kostnad Värme	80 660	86 313
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	24 000
Uppl kostn räntor	4 754	9 985
Uppl kostn vatten	28 518	14 325
Uppl kostnad Sophämtning	7 356	0
Uppl kostnad arvoden	60 140	60 090
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 066	15 066
Förutbet hyror/avgifter	298 292	317 107
Summa	524 741	546 585

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 138 000	17 138 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2025 är omvärldsläget fortsatt osäkert. I början av 2025 finns signaler om att Riksbankens räntesänkningar kommer att plana ut samtidigt som exempelvis de taxebundna kostnaderna fortsätter öka. Ökningstakten spås dock bli lägre och styrelsen har därför beslutat om en lägre höjning av avgifterna än tidigare år. Årsavgifterna höjs enligt styrelsens beslut med 2 procent från den 1 april 2025. Med anledning av de senaste årens förändring av det ekonomiska läget har styrelsen uppmärksammat frågan om relationen mellan lån och sparande för kommande underhåll.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Alessandro Toneguzzi
Styrelseledamot

Bertil Lidfeldt
Vice ordförande

Caspar Andrén
Styrelseledamot

Claes August Örnmark
Ordförande

Elin Hansson
Sekreterare

Niclas Samsioe
Kassör

Per Fredrik Angenete
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 11:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.03.2025 16:49

DOCUMENT ID:

ryb7sDvunke

ENVELOPE ID:

rkGovw_2kg-ryb7sDvunke

DOCUMENT NAME:

Brf Göteborg, 757200-7834 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Fredrik Angenete fredrik@angenete.com	Signed Authenticated	19.03.2025 17:08 19.03.2025 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.237
2. BERTIL LIDFELDT bertil.lidfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 18:12 19.03.2025 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.178
3. Claes August Örnmark august.ornmark@wegroup.se	Signed Authenticated	21.03.2025 14:13 21.03.2025 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.247.187
4. CASPAR ANDRÉN caspar@officeofpossibilities.se	Signed Authenticated	24.03.2025 11:40 24.03.2025 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 46.195.90.26
5. ALESSANDRO TONEGUZZI aletoneguzzi@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 22:02 26.03.2025 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.46
6. NICLAS SAMSIOE nsamsioe@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 10:05 31.03.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.103
7. ELIN ANNA HELENA HANSSON hanssonelinanna@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 15:06 31.03.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.44.239
8. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	01.04.2025 11:02 31.03.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Göteborg, org.nr. 757200-7834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen är föreningens egna kapital negativt dock finns det ett övervärde i byggnaden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 11:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.03.2025 16:49

DOCUMENT ID:

H17svwuhJe

ENVELOPE ID:

SJxGjPD02Jg-H17svwuhJe

DOCUMENT NAME:

Brf Göteborg Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	 Signed	01.04.2025 11:01	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	01.04.2025 10:58	Low	IP: 83.185.247.61

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed