



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gibraltargatan 60-62

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-23.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 47:13	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 39 bostadsrätter om totalt 2 197 kvm och 3 lokaler om 151 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2348 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annelie Friberg Schlegel	Ordförande
Lennart Hvit	Styrelseledamot
Elsa Höstner	Styrelseledamot
Victor Sörensson	Styrelseledamot
Anna Lundström	Suppleant
Viktor Johansson	Suppleant

Valberedning

Kajsa Eriksson

Niclas Ramsberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening.

Revisorer

Sofia Labe Revisor Axima

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 1980** ● Nyinstallation hiss
- 1992** ● Elstambyte
Omputsning av fasad
Omläggning av tak
Rörstambyte
- 2009** ● Spricklagning av fasad på framsida och gavel - Tvättning och stänkputsning av fasadens framsida och gavel sommaren 2009; dessutom epoxymålning av balkonger samt målning av fönsterbleck
Ny vattenledning - Byte av inkommande vattenledning, Gibraltargatan 60, pga läckage under huset. Genomförd jan/feb 2009
Fläckmålning av yttertak - Fläckmålning av yttertak i samband med fasadrenovering sommaren 2009
- 2011** ● Rengörning av balkonger - Rengörning av balkonger mot gården
Tvättutrustning torktumlare
- 2013** ● Målning trapphus
Sotning av eldstäder - SBA. 17 av 19 eldstäder sotades. Ska göras vart 4 år.
- 2014** ● Nyinstallation hissar
- 2016** ● OVK-besiktning - Ej godkänd. Åtgärder ej hanterade
- 2017** ● Förstoring balkonger - Nybyggnation av 4 balkonger varav föreningen äger 1
- 2018** ● Ny vattenledning - Byte av inkommande vattenledning, Gibraltargatan 62, pga läckage under huset. Genomförd sep-okt 2018
Sotning av eldstäder - SBA. 16 av 19 eldstäder sotades. Ska göras vart 4 år.
Förnyad energideklaration - Fastigheten har energiklass F (A-G). Giltig i 10 år.
- 2019** ● Byte av torktumlare - Båda tvättstugorna
Byte av cirkulationspump för varmvatten - För lägenheter på Gibraltargatan 60

- 2019** ● Målning av källare på Gibraltargatan 60 - Källargång, rum för elcentraler samt styrelserum
Målning av soprum
- 2020** ● Förnyad energideklaration - Fastigheten har energiklass F (A-G). Giltig i 10 år.
Upprätta systematiskt brandskyddsarbete och rutiner för detta - Rond sker fyra gånger om året. Tre gånger av styrelsen och en gång av Presto
Brandskyddskontroll - SBA
Säkerställande av rätt brandskyddsutrustning i fastigheten - SBA
Nya porttelefoner för främre entréer - Knappar var sönder (60) och datakabel avklippt (62)
Begränsa tillgång till källarens undercentraler med nya lås - Enligt obligatorisk riskbedömning i Arbetsmiljöverkets AFS 2017:3
Fläckmålning av begynnande rostfläckar på tak
OVK-besiktning - Inklusive åtgärder. Ska göras vart 6 år
Nya ventilationsuttag för undercentraler i källaren - Projekt Baksidan
Ny dränering mot fasad - Projekt Baksidan
Ny dränering mot berget - Projekt Baksidan
Tilläggsisolering mot grund under mark för baksidan och gavel - Projekt Baksidan
Nya trappor för bakre entréer - Projekt Baksidan
Installation av taksäkerhetsutrustning samt gångbrygga och stegar - Kontrakterade entreprenörer måste kunna arbeta säkert på taket
Radonmätning - Ska göras vart 10 år
Nytt dagvattensystem och -brunnar - Projekt Baksidan
Nya trappor för källare - Projekt Baksidan
- 2021** ● Injektering och spricklagning av hissbrunn på 62an - För att undvika inträngande vatten i hissbrunnen
Renovering av toaletter i markplan för lokalhyresgäster
Underhållsspolning av stammar - Gemensam spolning av alla kök och badrum i respektive lägenhet, vilket bör göras vart 10 år
Luftning av samtliga radiatorer samt åtgärd av felaktiga radiatorinstallationer
Översyn av rökgasfläktar samt byte av fästen - SBA
Nya handräcken på gavel och vid baksidan trappor - Projekt Fasad
Balkongöversyn; borttagning av infästningar, lagning av håligheter, rostskyddsåtgärder, ny plåt - Projekt Fasad
Byte av alla tilluftsdon på fasaden, utvändigt och invändigt - Projekt Fasad
Fasadrenovering på baksida och gavel; tvätt, sprick- och ytlagning, målning, ny stänkeputs - Projekt Fasad
Nya källarfönster - Projekt Fönster och dörrar
Nytt låssystem till fastighetens alla lås samt till låsen till respektive lägenhet - Projekt Fönster och dörrar
Nya dörrpartier till de bakre och främre entréerna - Projekt Fönster och dörrar
Nya dörr- och fönsterpartier till cykel- och soprum samt till verksamhetslokalerna - Projekt Fönster och dörrar
- 2021-2022** ● Byte av alla åtta stuprör samt korrigerig av stuprör vid gavel - Projekt Fasad
Målning av fönsterbleck på baksidan - Projekt Fasad
- 2022** ● Reparation och lagning av sprickor i stenpartier i entréer samt på sockel - Projekt Fasad

Planerade underhåll

- 2024** ● Säkerställande av att vi har rätt brandskyddsutrustning i fastigheten/lägenheter
Byte av kondensavfuktare om behov finns
Pump eller annan lösning för hissbrunn i 62:an
Byte av tvättmaskiner vid behov
Målning av tvättstugekorridor 62:an
- 2025** ● Renovering av tvättstugor och torkrum
- 2026** ● Byte av tre frånluftsfläktar
Ommålning av taket
Sotning av eldstäder
OVK

Avtal med leverantörer

Besiktning Hissar och Expansionskärl	Kiwa Inspecta
Besiktning tak	Bröderna Wallin Bleck & Plåt
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Skellefteå Kraft
Teknisk förvaltning, Fastighetsskötsel, städ	Bredablick
Hisservice och jour	Kone
Bredband och TV	Tele 2
Låsjour	Låsinvest
Sophantering, återvinning, kompost och restavfall	Renova
Systematiskt brandskyddsarbete	Presto
Värme	Göteborgs Energi
Förbrukningsmaterial	Office Depot
Besiktning Rökgasfläktar	Rubiks Bygg
Porttelefon	SafeTeam

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det har i år igen varit ett svårnavigerat år med fortsatt hög inflation och stigande räntor. Vi har blivit påverkade av båda dessa faktorer genom att kostnaderna har stigit både på ränta och på rörelsekostnader. Vi har aktivt försökt hålla nere kostnaderna där det går och kommer fortsätta så framöver också.

Under räkenskapsåret 2023 fortsatte vi vårt arbete med att säkerställa en stabil ekonomisk grund för föreningen. Vid årsmötet fattades beslutet att höja medlemsavgifterna med 10%, vilket trädde i kraft från och med den 1 januari 2024. Denna åtgärd var en nödvändig insats för att möjliggöra för hanteringen av oväntade kostnader och för att bibehålla en sund finansiell ställning.

Under det gångna året genomförde vi en omläggning av ett befintligt lån vars villkor löpte ut. Det tidigare lånet hade en ränta på 1,45%. I samband med detta beslutades det att dela upp lånet i två delar: en del med en 5 årig fast ränta på 3,91% och en del med en rörlig ränta på 4,88%. Detta var en åtgärd för att skapa en jämnare fördelning mellan lånen och med förhoppningen att räntorna kommer att minska tills vi kan binda om lånen när två ytterligare lån löper ut nästa år.

Den viktade snitträntan ökade minimalt då lånet som omlades gick ut i december och hade mindre påverkan på hela lånet.

För att få avkastningen på våra tillgångar och bättre kunna hantera de ökade räntekostnader tog föreningen initiativet att öppna ett räntekonto hos vår förvaltare. Detta för säkerställa att våra tillgängliga medel används på ett sätt som är mest effektivt för oss.

Vi hoppas att alla tar hand om vår förening för att minska de oväntade kostnaderna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

2023 har varit ett år där styrelsen försökt att minimera föreningens kostnader och inga stora investeringar har gjorts på grund av de ekonomiska läget som har redovisats under ekonomi. Charlies Bistro i Göteborg AB överlät sitt hyreskontrakt till Flamma de Mundo AB från mars 2023. Vi har omförhandlat hyran med Golly Pasta och Glassen. Inga övriga förändringar har skett gällande våra lokalhyresgäster.

Det har varit problem med läckande fönster som har åtgärdats och det har varit två vattenläckor i lägenheter som föreningen delvis har fått bekosta via vårt försäkringsbolag. Styrelsen har gjort brandskyddsronder 4 ggr under året och Presto har gjort sin årliga brandskyddsrund.

Vi har slutit avtal om sopkärlstvätt som sker två gånger per år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 916 222	1 859 535	1 766 061	1 641 108
Resultat efter fin. poster	-359 915	-2 027 701	-3 801 279	-2 397 732
Soliditet (%)	50	-	-	-
Yttre fond	246 393	246 393	247 158	1 141 167
Taxeringsvärde	82 131 000	82 131 000	79 858 000	79 858 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	726	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 160	9 261	9 694	7 147
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 450	8 543	8 918	6 575
Sparande per kvm totalyta, kr	-71	52	-32	-240
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	53	30	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	124	132	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	73	54	49	49
Energikostnad per kvm totalyta, kr	239	232	211	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,60	1,24	-	-
Räntekänslighet (%)	12,62	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -33 807 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

De ökade kostnaderna kan hänföras till en ökad inflation men framförallt en ökad räntekostnad. För att stabilisera kassaflödet har det därför gjorts en minskning i amorteringen samt att vi höjt avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	26 154 372	-	-	26 154 372
Upplåtelseavgifter	3 440 831	-	-	3 440 831
Fond, yttre underhåll	246 393	-246 393	246 393	246 393
Balanserat resultat	-7 346 700	-1 781 308	-246 393	-9 374 401
Årets resultat	-2 027 701	2 027 701	-359 915	-359 915
Eget kapital	20 467 195	0	-359 915	20 107 280

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 128 008
Årets resultat	-359 915
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 393
Totalt	-9 734 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	18 821
Balanseras i ny räkning	-9 715 495

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 916 222	1 859 535
Övriga rörelseintäkter	3	34 735	5 443
Summa rörelseintäkter		1 950 957	1 864 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 643 165	-3 157 278
Övriga externa kostnader	9	-109 135	-250 388
Personalkostnader	10	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 168	-174 176
Summa rörelsekostnader		-1 992 178	-3 647 552
RÖRELSERESULTAT		-41 220	-1 782 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57	6 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-318 752	-251 149
Summa finansiella poster		-318 695	-245 127
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-359 915	-2 027 701
ÅRETS RESULTAT		-359 915	-2 027 701

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	39 508 849	39 683 017
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 508 849	39 683 017
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Andra långfristiga fordringar		594 857	727 307
Summa finansiella anläggningstillgångar		597 657	730 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 106 506	40 413 124
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 217	41 065
Övriga fordringar	15	413 770	460 251
Summa kortfristiga fordringar		436 987	501 316
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		436 987	501 316
SUMMA TILLGÅNGAR		40 543 493	40 914 440

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 984 551	26 984 551
Fond för yttre underhåll		246 393	246 393
Kapitaltillskott		2 610 652	2 610 652
Summa bundet eget kapital		29 841 596	29 841 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 374 401	-7 346 700
Årets resultat		-359 915	-2 027 701
Summa fritt eget kapital		-9 734 316	-9 374 401
SUMMA EGET KAPITAL		20 107 280	20 467 195
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 164 747	15 238 837
Summa långfristiga skulder		16 164 747	15 238 837
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 674 990	4 820 900
Leverantörsskulder		130 809	96 512
Skatteskulder		8 360	5 630
Övriga kortfristiga skulder		75 869	79 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	381 438	206 093
Summa kortfristiga skulder		4 271 466	5 208 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 543 493	40 914 440

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-41 220	-1 782 575
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	174 168	174 176
	132 948	-1 608 398
Erhållen ränta	57	6 023
Erlagd ränta	-306 129	-250 193
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-173 124	-1 852 569
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 821	-23 190
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	196 346	-737 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 042	-2 613 424
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	132 450	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	132 450	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-220 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-220 000	-220 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-46 508	-2 833 424
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	451 593	3 285 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	405 085	451 593

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gibraltargatan 60-62 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 kabel-tv, vatten och värme.

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	0,35 - 2 %
---------	------------

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 527 120	1 500 740
Hysesintäkter bostäder	50 808	50 803
Hysesintäkter lokaler, moms	251 261	263 900
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Deb. fastighetsskatt, moms	21 312	0
Bredband	46 200	43 200
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-65 170
Övriga serviceavgifter	0	49 608
Påminnelseavgift	660	0
Dröjsmålsränta	269	0
Pantsättningsavgift	5 250	10 385
Överlåtelseavgift	6 565	0
Administrativ avgift	776	0
Öres- och kronutjämning	1	70
Summa	1 916 222	1 859 535

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	23 698	0
Övriga intäkter	6 886	1 390
Återbäring försäkringsbolag	4 151	4 053
Summa	34 735	5 443

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	206 391	153 336
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 943	12 819
Sotning	8 985	0
Hissbesiktning	3 503	3 510
Brandskydd	9 754	7 975
Gårdkostnader	1 675	0
Gemensamma utrymmen	90	2 464
Sophantering	4 413	0
Snöröjning/sandning	32 645	10 242
Serviceavtal	58 805	53 482
Förbrukningsmaterial	7 030	8 266
Summa	344 234	252 095

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	5 106	12 187
Hyreslägenheter	1 013	0
Bostadsrättslägenheter	37 237	0
Hyreslokaler	2 650	5 700
Tvättstuga	8 064	1 257
Trapphus/port/entr	4 072	12 848
Sophantering/återvinning	0	1 865
Dörrar och lås/porttele	2 108	4 517
VVS	1 851	4 785
Värmeanläggning/undercentral	5 182	0
Ventilation	3 594	0
Elinstallationer	16 160	0
Hissar	23 525	27 051
Fönster	5 415	0
Vattenskada	266 393	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 546	3 169
Summa	386 916	73 379

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	678 115
Lokaler	18 821	0
Fasader	0	1 233 850
Fönster	0	63 716
Summa	18 821	1 975 681

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	91 275	124 940
Uppvärmning	299 975	292 192
Vatten	171 082	127 498
Sophämtning/renhållning	59 811	62 939
Grovsopor	0	404
Summa	622 143	607 974

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 980	38 836
Kabel-TV	146 791	128 762
Fastighetsskatt	83 281	80 551
Summa	271 052	248 149

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 947	1 963
Tele- och datakommunikation	0	878
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	240	0
Revisionsarvoden extern revisor	6 742	6 545
Styrelseomkostnader	0	3 000
Fritids och trivselkostnader	1 453	3 069
Föreningskostnader	12 975	8 539
Förvaltningsarvode enl avtal	64 255	134 868
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	7 880	0
Administration	6 631	24 745
Konsultkostnader	-4 177	66 782
Summa	109 135	250 388

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	15 710
Summa	65 710	65 710

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	318 752	250 346
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	62
Övriga räntekostnader	0	741
Summa	318 752	251 149

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 064 413	42 064 413
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 064 413	42 064 413
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 381 396	-2 207 220
Årets avskrivning	-174 168	-174 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 555 564	-2 381 396
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 508 849	39 683 017
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 369 857</i>	<i>8 369 857</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 444 000	36 444 000
Taxeringsvärde mark	45 687 000	45 687 000
Summa	82 131 000	82 131 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 125	31 125
Utgående anskaffningsvärde	31 125	31 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 125	-31 125
Utgående avskrivning	-31 125	-31 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	63	36
Klientmedel	0	451 071
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8 622	8 622
Transaktionskonto	280 054	0
Borgo räntekonto	125 031	522
Summa	413 770	460 251

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Summa	0	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2027-12-01	3,63 %	2 932 747	2 932 747
Handelsbanken	2024-03-01	1,45 %	900 900	4 820 900
Handelsbanken	2024-03-30	0,78 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-09-01	0,96 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	1,22 %	5 532 000	5 532 000
Handelsbanken	2024-06-01	1,13 %	1 774 090	1 774 090
Handelsbanken	2028-12-01	3,94 %	3 700 000	
Summa			19 839 737	20 059 737
Varav kortfristig del			3 674 990	4 820 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 239 737 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	156 450	7 126
Uppl kostn räntor	22 814	10 191
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	175 890	162 492
Summa	381 438	206 093

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

20 335 000

2022-12-31

20 335 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Annelie Friberg Schlegel
Ordförande

Elsa Höstner
Styrelseledamot

Lennart Hvit
Styrelseledamot

Victor Sörensson
Styrelseledamot

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

Axima
Sofia Labe
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 10:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 08:48

DOCUMENT ID:

Syg-U_h6XR

ENVELOPE ID:

HJeL_3pQ0-Syg-U_h6XR

DOCUMENT NAME:

Brf Gibraltargatan 60-62, 769608-8488 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELIE FRIBERG SCHLEGEL annelie.friberg.schlegel@familjensjurist.se	Signed Authenticated	24.05.2024 09:13 24.05.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 194.68.107.5
2. Bo Lennart Hvit lennart.hvit@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 09:21 24.05.2024 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/10) IP: 188.150.84.131
3. VICTOR SÖRENSSON victor.sorensen92@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 09:40 24.05.2024 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/27) IP: 94.234.103.180
4. Elsa Johanna Elisabeth Höstner elsa.hostner@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 10:18 24.05.2024 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2003/03/27) IP: 94.234.96.240
5. SOFIA LABE sofia@axxima.se	Signed Authenticated	24.05.2024 10:33 24.05.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/08) IP: 185.241.175.132

* 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

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 60-62

Org.nummer 769608-8488

Jag har granskat styrelsens handlingar samt ekonomiska redovisning för verksamhetsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av min revision.

Den årsredovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed, därmed kan jag anse att de ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsen har i enlighet med min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag. Jag tillstyrker därmed att årsmötet beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Sofia Labe

Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 10:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 08:48

DOCUMENT ID:

SkGZ8OnpmR

ENVELOPE ID:

SJee8_3aXC-SkGZ8OnpmR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Gibraltargatan 60-62.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SOFIA LABE	 Signed	24.05.2024 10:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/08)
sofia@axxima.se	Authenticated	24.05.2024 10:34	Low	IP: 185.241.175.132

* 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