



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Karl Johansgatan 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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 1996-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18 hos Bolagsverket.

### 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
MAJORNA 110:13	1996	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg Och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1998

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 321 kvm och 5 lokaler om 315 kvm. Byggnadernas totalyta är 2868 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per Jälthammar	Ordförande
Jaana Bohlin	Styrelseledamot
Lovisa Cesar	Styrelseledamot
Ulla Saetereie	Styrelseledamot

### Valberedning

Maria Lagergren

Agneta Lindbom

## Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Jörgen Nilsson    Auktoriserad Revisor    KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Genomgång av fönster samt energi energibesparande åtgärder
- 2022 ● Byte av fläktsystem
- 2021 ● Renovering av stentrappor på Karl Johansgatan 60A.
- 2020 ● Omputsning av gårdsfasader samt rivning av trapphusbalkonger på 60A.
- 2019 ● Förbättrad taksäkerhet (räcken, lejdare och fästpunkter för säkerhetsselar) på 60B.
- 2018 ● Renovering av cykelrum.
- 2017 ● Underhållsspolning av alla lägenheters och lokalers avloppssystem
- 2016 ● Målning, mot KJG, av putsfasad mellan fönster på KJG 62 samt takfot på på MG 60. Byte av markbeläggning, portik, KJG 60. Renovering av plank mot förskolan
- 2015 ● Renovering hiss KJG 62. Ny plåt på takets ventilationshus
- 2014 ● Omfogning av 62:ans tegelfasad upp till tredje fönsterraden. Ommålning av plåtgavel mot KJG 64
- 2013 ● Omdränering av gårdshusets södervägg
- 2012 ● Renovering av mellanhusets plåttak
- 2011 ● Byte av avloppsstammar
- 2010 ● Nya termostatventiler
- 2008 ● Renovering av balkonger  
Renovering gårdsbjälklag  
Tätskikt + asfaltering gård

- 2007-2009** ● Nya tätskikt takterasser
- 2007** ● Snörasskydd på tak
- 1998** ● Omputsning av fasad  
Nya balkonger
- 1997** ● Rörstambyte  
Elstambyte  
Nyinstallation hiss  
Omläggning av tak

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig verksamhetsinformation

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Under året har en andrahandsuthyrning beviljats. Andrahandsuthyrningsavgift motsvarande 10 procent av ett prisbasbelopp på årsbasis tas ut.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gällande den outhyrda gamla bingo lokalen på Karl Johansgatan 62 så har mäklarfirmen Loqalo hittat en hyresgäst. Under 2023 påbörjades en omfattande lokalanpassning till hyresgästen Dice Teater. Lokalen är uppdelad på cirka 300m2 till Dice samt cirka 70m2 till föreningen. Föreningsdelen avvaktar vi med att renovera då vi koncentrerar oss på att få färdigt den del av lokalen vi kan hyra ut. Renoveringen blev klar i början av 2024 och i dagsläget inväntar vi ett godkänt startbesked från Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF).

Förstudien om solceller har bordlagts då styrelsen valt att spara de pengarna.

Byte av fönster, dörr samt stensockel har skett på Restaurang Efessos (enligt underhållsplan).

Byte av ståldörrar på innergården på Restaurang Efessos (enligt underhållsplan).

Vi har bytt ekonomisk förvaltare till SBC vilket har underlättat arbetet för styrelsen samt medlemmar med att vara mer digitala.

Vi har tyvärr upptäckt 2st oberoende av varandra fuktskador i föreningen. De har uppkommit då tidigare entreprenör har gjort ett undermåligt arbete. Föreningen påbörjade uttorkningen i slutet av 2023 och nu i 2024 kommer allt arbete med skadorna att vara åtgärdade.

### Ekonomi

Vi har haft stora kostnader under 2023 som kommer att slås ut på underhållsplanen. Lokalanpassningar har varit kostsamma i dagsläget men kommer att gynna föreningen framöver. Underhållsplanen kommer att uppdateras. Byggnaden har en ekonomisk livstid på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 procent, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 426 000 kronor och en total avskrivningstid på 100 år.

#### Lån/amorteringar

Föreningen har fyra lån hos Swedbank som redovisas nedan i Not. Långfristiga skulder Under 2023 gjordes ingen extra amortering, då styrelsen ville ta höjd för inflation, ökade kostnader samt ombyggnadsprojekt. Inte heller för 2024 planerar styrelsen för någon extra amortering, utöver den sedvanliga amorteringen (426 000 kr).

I augusti 2023 löpte bindningstiden ut för ett lån på 1 949 144 kr. Lånet omförhandlades och är nu bundet på ytterligare två år till en ränta på 4,550 procent.

Under mars 2024 löper ett lån ut på 4 280 000 kr ut som i dagsläget har en ränta på 1,210 procent.

#### Avgiftsförändringar

Ingen avgiftsförändring genomfördes under 2023. Styrelsen avser att behålla avgifterna på nuvarande nivå även under 2024. Därtill vill styrelsen tillägga att omvärldsbilden idag kan förändras och förändringar kan komma att ske. Styrelsen avser att i god tid meddela om eventuellt kommande förändringar.

#### Förändringar i avtal

Vi har successivt lämnat BoDin Ekonomi och gått över till ekonomisk förvaltning av SBC.

#### Övriga uppgifter

##### Arbetsgrupper

Utöver styrelsen och valberedning har föreningen under 2023 också haft två arbetsgrupper.

Återvinningsgruppen - som bland annat hjälper föreningen att ta hand om "specialåtervinning", alltså det material som läggs i de orangea plastlådorna i soprummet.

Trädgårdsgruppen - som sköter om föreningens gemensamma växter och planteringar på gård och terrass.

Arbetsgruppernas insatser är mycket uppskattade och styrelsen välkomnar fler initiativ till arbetsgrupper om intresse och behov finns.

##### Övrigt

Styrelsen hoppas på ett ökat engagemang och delaktighet i föreningens gemensamma aktiviteter samt en ökad förståelse för styrelsens arbete. Vårt soprum är inte en plats att lämna andra sopor än vad den är avsedd för (tex möbler, mattor, stora metallföremål). Efter brandinspektion i trapphusen måste vi rensa upp saker som inte hör hemma där (skor, växter, prylar). Det kan försvåra i en utrymningssituation samt att det är lätt att antända.

#### Medlemsinformation

Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 379 697	2 414 789	2 342 448	28 067 670
Resultat efter fin. poster	-2 454 690	157 438	-328 009	-426 003
Soliditet (%)	44	47,5	47,3	46,3
Yttre fond	1 156 688	736 688	300 688	213 449
Taxeringsvärde	80 449 000	80 449 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	874	870	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,3	83,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 795	8 795	8 795	9 346
Skuldsättning per kvm totalyta	7 117	7 117	7 117	7 563
Sparande per kvm totalyta	-189	203	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	14	15	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	119	131	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	34	32	31
Energikostnad per kvm totalyta	186	167	178	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	1,65	-	-
Räntekänslighet (%)	10,1	-	-	-

**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 -547 884 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen har gjort en lokalanpassning av tidigare Bingolokalen. Utgifterna är höga engångskostnader som dels kommer att slås ut på underhållsplanen för byggnaden samt att vi nu har en lokal som är godkänd enligt dagens regelverk för att bedriva verksamhet från Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF). Kostnaderna har varit i form av; dörrautomation, utrymmingsvägar, bygglov från SBF, ljudkontroll, ljus, el samt handikapsanpassning till dagens krav och riktlinjer. Detta har resulterat i att vi nu har en ny hyresgäst – Dice Theater. Vilket innebär nya inkomster till Föreningen och en återuppbyggnad av ekonomin.

Tidigare undermåliga reparationer av igensatta takluckor som nu har orsakat vattenläckor i två lägenheter har åsamkat föreningen utgifter. Det är oförutsedda kostnader. Reparation av taket enligt underhållsplanen kom därmed tidigare än beräknat.

Föreningen har också enligt underhållsplan bytt fönster samt stenparti för restaurang Efessos. Det är en stor enskild kostnad. Nu har vi dock en isolerad och anpassad lokal som inte läcker vatten eller värme.

Utöver detta har Föreningen varit tvugna att svara på legala anklagelser från en medlem. Styrelsen har inte juridiska kunskaper och därmed varit tvugna att anlita en jurist vilket driver kostnader. Ärendet anses vara utagerat i dagsläget.

Alla dessa händelser skedde under ett och samma år vilket vi inte kunde förutse. Styrelsen har tagit hand om dem och till dags dato inte behövt göra någon avgiftsförändring även om vi förbehåller oss rätten att återkomma i ärendet.

Styrelsen avser att uppdatera underhållsplanen 2024 då renoveringar har genomförts 2023/2024

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	18 585 207	-	-	18 585 207
Fond, yttre underhåll	736 688	-	420 000	1 156 688
Balanserat resultat	-447 129	157 438	-420 000	-709 692
Årets resultat	157 438	-157 438	-2 448 959	-2 448 959
<b>Eget kapital</b>	<b>19 032 204</b>	<b>0</b>	<b>-2 448 959</b>	<b>16 583 245</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-289 692
Årets resultat	-2 448 959
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 000
<b>Totalt</b>	<b>-3 158 651</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 156 688
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 001 963</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 379 697	2 414 789
Övriga rörelseintäkter	3	5 731	5 732
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 385 428</b>	<b>2 420 521</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 928 639	-1 248 855
Övriga externa kostnader	9	-910 346	-172 144
Personalkostnader	10	-95 210	-90 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-426 156	-426 164
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 360 351</b>	<b>-1 937 766</b>
		<b>-1 974 923</b>	<b>482 755</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 646	11 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-535 682	-337 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-474 036</b>	<b>-325 317</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 448 959</b>	<b>157 438</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 448 959</b>	<b>157 438</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	36 564 477	36 990 633
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 564 477</b>	<b>36 990 633</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 567 277</b>	<b>36 993 433</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		31 137	483
Övriga fordringar	14	223 414	117 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 476	87 829
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>325 027</b>	<b>205 868</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 162 518	2 902 401
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 162 518</b>	<b>2 902 401</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 487 545</b>	<b>3 108 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 054 823</b>	<b>40 101 703</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 585 207	18 585 207
Fond för yttre underhåll		1 156 688	736 688
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 741 895</b>	<b>19 321 895</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-709 692	-447 129
Årets resultat		-2 448 959	157 438
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 158 650</b>	<b>-289 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 583 245</b>	<b>19 032 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 949 144	12 312 748
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 949 144</b>	<b>12 312 748</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 463 604	8 100 000
Leverantörsskulder		412 289	41 936
Skatteskulder		217 760	205 910
Övriga kortfristiga skulder		109 538	7 470
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	319 243	401 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 522 434</b>	<b>8 756 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 054 823</b>	<b>40 101 703</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 974 923</b>	<b>482 755</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	426 156	426 164
Erhållen ränta	61 646	11 957
Erlagd ränta	-535 682	-250 589
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 022 803</b>	<b>670 287</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 192	-4 881
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	402 079	-66 841
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 639 916</b>	<b>598 565</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 639 916</b>	<b>598 565</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 917 401</b>	<b>2 318 837</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 277 485</b>	<b>2 917 401</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Karl Johansgatan 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 periodiseringar 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 bredband, 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	1 %
Värmeanläggning	1 %

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	2 018 016	2 018 016
Årsavgifter lokaler, moms	2 700	0
Hysesintäkter lokaler	83 678	135 462
Hysesintäkter lokaler, moms	229 107	219 742
Hysesintäkter förråd	11 100	11 100
Deb. fastighetsskatt, moms	10 386	0
Vatten	1 275	0
El	713	0
El, moms	2 182	2 571
Uppvärmning	4 855	0
Dröjsmålsränta	87	0
Pantsättningsavgift	1 575	4 830
Överlåtelseavgift	3 939	9 660
Administrativ avgift	50	150
Andrahandsuthyrning	10 036	13 242
Öres- och kronutjämning	-1	15
<b>Summa</b>	<b>2 379 697</b>	<b>2 414 789</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	5 732
Återbäring försäkringsbolag	5 731	0
<b>Summa</b>	<b>5 731</b>	<b>5 732</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	55 866	68 901
Hissbesiktning	4 273	3 947
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	29 004
Brandskydd	118 396	0
Bevakning	11 836	11 044
Gårdkostnader	5 855	13 572
Gemensamma utrymmen	1 048	0
Serviceavtal	83 001	99 682
Fordon	-60	0
Förbrukningsmaterial	11 657	972
<b>Summa</b>	<b>291 871</b>	<b>227 122</b>



## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	15 343
Hyseslokaler	14 725	0
Dörrar och lås/porttele	2 271	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	121 752
VVS	0	5 570
Värmeanläggning/undercentral	29 351	0
Ventilation	0	53 791
Elinstallationer	0	898
Tele/TV/bredband/porttelefon	51 161	6 177
Hissar	9 640	2 296
Fönster	69 309	0
Balkonger/altaner	63 332	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 720	12 650
<b>Summa</b>	<b>243 510</b>	<b>218 477</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	1 103 042	0
Entr/trapphus	122 676	0
Ventilation	154 380	0
Fönster	100 552	0
<b>Summa</b>	<b>1 480 649</b>	<b>0</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	34 148	41 010
Uppvärmning	390 131	341 158
Vatten	108 084	97 799
Sophämtning/renhållning	78 604	69 438
<b>Summa</b>	<b>610 967</b>	<b>549 405</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 682	52 301
Kabel-TV	13 307	93 895
Bredband	112 549	0
Fastighetsskatt	110 105	107 655
<b>Summa</b>	<b>301 642</b>	<b>253 851</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Tele- och datakommunikation	7 345	0
Juridiska åtgärder	22 533	0
Inkassokostnader	520	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 608	16 740
Fritids och trivselkostnader	3 691	11 921
Förvaltningsarvode enl avtal	86 286	55 576
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 611	0
Övriga förvaltningsarvoden	5 506	19 865
Korttidsinventarier	0	3 958
Administration	35 381	12 168
Konsultkostnader	708 938	46 585
Tidningar och facklitteratur	1 534	0
Bostadsrätterna Sverige	5 410	5 330
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	8 979	0
<b>Summa</b>	<b>910 346</b>	<b>172 144</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 450	72 450
Arbetsgivaravgifter	22 760	18 153
<b>Summa</b>	<b>95 210</b>	<b>90 603</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	535 682	336 472
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	802
<b>Summa</b>	<b>535 682</b>	<b>337 274</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 878 421	45 878 421
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 878 421</b>	<b>45 878 421</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 887 788	-8 461 624
Årets avskrivning	-426 156	-426 164
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 313 944</b>	<b>-8 887 788</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>36 564 477</b>	<b>36 990 633</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 262 000</i>	<i>3 262 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 289 000	46 289 000
Taxeringsvärde mark	34 160 000	34 160 000
<b>Summa</b>	<b>80 449 000</b>	<b>80 449 000</b>

<b>NOT 13, ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	108 447	102 556
Klientmedel	0	15 000
Transaktionskonto	114 935	0
Borgo räntekonto	31	0
<b>Summa</b>	<b>223 414</b>	<b>117 556</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	19 799	87 829
Förutbet försäkr premier	50 677	0
<b>Summa</b>	<b>70 476</b>	<b>87 829</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	2025-08-25	4,55 %	1 949 144	1 949 144
Swedbank	2024-03-28	4,71 %	6 183 604	6 183 604
Swedbank	2024-03-25	1,21 %	4 280 000	4 280 000
Swedbank	2025-03-25	1,93 %	8 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>20 412 748</b>	<b>20 412 748</b>
Varav kortfristig del			10 463 604	8 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 412 748 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.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	6 004	135 160
Uppl kostnad Städning entrepr	2 822	0
Uppl kostn el	2 176	0
Uppl kostnad Värme	62 150	0
Uppl kostn räntor	30 617	90 036
Uppl kostn vatten	9 099	0
Förutbet hyror/avgifter	190 375	176 239
Beräkn arvode revision	16 000	0
<b>Summa</b>	<b>319 243</b>	<b>401 435</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	33 800 000	33 800 000

### **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Som nämnt ovan så är det en väsentlig händelse att vi får in en ny hyresgäst till vår förening i form av Dice Theater AB samt att vi har genomfört reparation av läckage i fastigheten.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Jaana Bohlin  
Styrelseledamot

---

Lovisa Cesar  
Styrelseledamot

---

Per Jälthammar  
Ordförande

---

Ulla Saetereie  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
31.05.2024 15:31

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 31.05.2024 13:01

DOCUMENT ID:  
r1zWRXPE0

ENVELOPE ID:  
rJgkbc7wVA-r1zWRXPE0

DOCUMENT NAME:  
Brf Karl Johansgatan 60-62, 769601-6422 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Karl-Johan Jälthammar per.jalthammar@teliacompany.com	Signed Authenticated	31.05.2024 13:08 31.05.2024 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/05) IP: 131.115.51.5
2. Jaana Bohlin jaana.bohlin@volvo.com	Signed Authenticated	31.05.2024 13:17 31.05.2024 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/13) IP: 165.1.243.163
3. Lovisa Anna Alexandra Cesar lovisa.cesar@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 14:41 31.05.2024 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/04) IP: 188.148.203.0
4. ULLA SAETEREIE ulla.satereie@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 15:09 31.05.2024 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/09) IP: 193.191.150.13
5. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	Signed Authenticated	31.05.2024 15:31 31.05.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/17) IP: 195.84.56.2

\* 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

Till föreningsstämman i Brf Karl Johansgatan 60-62, org. nr 769601-6422

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl Johansgatan 60-62 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- utvärderar vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karl Johansgatan 60-62 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 11 juni 2023.

Göteborg

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
31.05.2024 15:31

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 31.05.2024 13:01

DOCUMENT ID:  
SyZf-CQv4A

ENVELOPE ID:  
HkyWCmwNR-SyZf-CQv4A

DOCUMENT NAME:  
Brf Karl Johansgatan 60-62 RB 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	Signed Authenticated	31.05.2024 15:31 31.05.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/17) IP: 195.84.56.2

\* 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