



Välkommen till årsredovisningen för Brf Göteborg

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. 4
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. 18

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 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kungsladugård 1:8	1982	Göteborg
Bagaregården 4:7	1982	Göteborg
Bagaregården 4:8	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 och Bohuslän.

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 4 220 kvm. Byggnadernas totalyta är 4220 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bertil Lidfeldt	Ordförande
Niclas Samsioe	Kassör
Claes August Örnmark	Vice ordförande
Elin Hansson	Sekreterare
Alessandro Toneguzzi	Styrelseledamot
Louise Brundin	Styrelseledamot
Per Fredrik Angenete	Styrelseledamot
Anna Thörn Wistrand	Suppleant
Helena Halling	Suppleant
Thomas Rubensson	Suppleant

Valberedning

Annbritt Lidfeldt
Annie Rydström
Matts Johansson
Karin Jansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av värmeventiler i källaren Falkgatan 14
● Byte av cirkulationspump värmesystem Karl Johansgatan
● Byte av cirkulationspump värmesystem Falkgatan 14
- 2022** ● Byte av värmeventiler i källaren Majorna
- 2021** ● Fasadbyte och fönsterrenovering Falkgatan 14 o 16
- 2018** ● Renovering samtliga trapphus
● Byte av elledningar och belysning i trapphus
- 2017** ● Takrenovering
- 2015** ● Fasadmålning Majorna
- 2014** ● Fasadmålning Falkgatan 14 o 16 (fasader mot norr och öster)
● Taksäkerhetsarbeten och beklädnad av skorstenar
- 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 avloppsstammar i kök samt relining av badrumsstammar
● Byte av kall- och varmvattenledningar
- 2009** ● Byte av elstammar samt förstärkning av elservis

Planerade underhåll

- Ommålning Karl Johansgatan

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens kostnader har under året ökat på grund av omvärldsfaktorer som högre räntenivåer, höjda elpriser och stigande kommunala avgifter för sophämtning och tomträttsavgäld.

Föreningens lån ligger totalt sett fortfarande på en relativt låg nivå men räntekostnaderna ökar successivt när lånen sätts om utifrån det högre ränteläget. För 2024 är prognosen dock att läget stabiliseras om än på en betydligt högre nivå än den som varit under 2010-talet.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med frågan om att hålla kostnaderna nere där det går. Inför kommande arbete med underhållsplan och budget planerar styrelsen att ta fram en finansiell strategi.

Årsavgifterna höjdes enligt styrelsens beslut med 7 % från den 1 januari 2023.

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

Övriga uppgifter

Föreningens anställda är boende som arbetar deltid med enklare fastighets- och trädgårdsskötsel. På Falkgatan finns det istället oavlönade trädgårdsgupper (en per hus) som tar hand om gården. Föreningen ordnar ett par städdagar per år där alla boende hjälps åt att hålla gårdarna och gemensamma ytor fina. Städning av trapphus och tvättstuga utförs av de boende.

Föreningsstämman beslutade att införa kollektivt bredband i föreningens fastigheter. Avgiften betalas som tillägg per månad och medlem/lägenhet. Avgiften är 114 kronor per månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 569 539	3 316 421	3 198 217	3 156 915
Resultat efter fin. poster	766 262	297 330	730 618	741 820
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	2 346 920	2 048 120	1 749 320	1 470 783
Taxeringsvärde	99 600 000	99 600 000	93 518 000	93 518 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 715	3 850	4 034	2 966
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 715	3 850	4 034	2 966
Sparande per kvm totalyta, kr	286	269	227	301
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	17	14	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	127	153	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	38	45	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	183	212	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,30	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	101 235	-	-	101 235
Upplåtelseavgifter	605 765	-	-	605 765
Fond, yttre underhåll	2 048 120	-	298 800	2 346 920
Balanserat resultat	-5 138 006	297 330	-298 800	-5 139 475
Årets resultat	297 330	-297 330	766 262	766 262
Eget kapital	-2 085 555	0	766 262	-1 319 293

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 840 676
Årets resultat	766 262
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-298 800
Totalt	-4 373 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-4 373 213

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	3 569 539	3 316 421
Övriga rörelseintäkter	3	29 008	47 436
Summa rörelseintäkter		3 598 547	3 363 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 878 305	-2 091 290
Övriga externa kostnader	9	-137 338	-201 776
Personalkostnader	10	-187 864	-182 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-439 831	-415 464
Summa rörelsekostnader		-2 643 337	-2 891 034
RÖRELSERESULTAT		955 209	472 822
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 873	3 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-207 821	-178 805
Summa finansiella poster		-188 948	-175 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		766 262	297 330
ÅRETS RESULTAT		766 262	297 330

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	13 392 158	13 400 517
Maskiner och inventarier	13	141 801	70 177
Summa materiella anläggningstillgångar		13 533 959	13 470 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 533 959	13 470 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 950	16 572
Övriga fordringar	14	1 712 412	1 335 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	230 677	169 273
Summa kortfristiga fordringar		1 968 039	1 521 587
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 925	12 595
Summa kassa och bank		12 925	12 595
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 980 964	1 534 182
SUMMA TILLGÅNGAR		15 514 923	15 004 876

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		707 000	707 000
Fond för yttre underhåll		2 346 920	2 048 120
Summa bundet eget kapital		3 053 920	2 755 120
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 139 475	-5 138 006
Årets resultat		766 262	297 330
Summa ansamlad förlust		-4 373 213	-4 840 675
SUMMA EGET KAPITAL		-1 319 293	-2 085 555
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 994 120	12 639 314
Summa långfristiga skulder		7 994 120	12 639 314
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 682 162	3 606 480
Leverantörsskulder		335 567	184 244
Skatteskulder		2 987	1 153
Övriga kortfristiga skulder		272 795	125 403
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	546 585	533 838
Summa kortfristiga skulder		8 840 096	4 451 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 514 923	15 004 876

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	955 209	472 822
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	439 831	415 464
	1 395 040	888 286
Erhållen ränta	18 873	3 313
Erlagd ränta	-201 116	-177 403
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 212 798	714 196
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 763	245 914
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	306 592	-380 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 449 627	579 808
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-503 096	-38 980
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503 096	-38 980
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	25 000	0
Amortering av lån	-594 512	-594 512
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-569 512	-594 512
ÅRETS KASSAFLÖDE	377 019	-53 684
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 327 321	1 381 005
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 704 340	1 327 321

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.

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 1 589 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 542 049	3 287 168
Bredband	-118	0
Påminnelseavgift	780	0
Pantsättningsavgift	8 663	23 184
Överlåtelseavgift	11 817	0
Andrahandsuthyrning	6 350	6 078
Öres- och kronutjämning	-2	-8
Summa	3 569 539	3 316 421

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	11 933	0
Övriga intäkter	10 199	15 696
Försäkringsersättning	0	25 025
Återbäring försäkringsbolag	6 876	6 715
Summa	29 008	47 436

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	17 500	0
Brandskydd	30 978	14 803
Gårdkostnader	22 498	20 681
Gemensamma utrymmen	0	780
Serviceavtal	5 928	5 867
Fordon	969	2 498
Förbrukningsmaterial	2 990	6 870
Summa	80 864	51 500

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	7 313	0
Tvättstuga	3 109	1 306
Trapphus/port/entr	14 501	0
Sophantering/återvinning	0	5 640
Dörrar och lås/porttele	0	6 546
VVS	32 774	28 806
Värmeanläggning/undercentral	9 982	7 174
Ventilation	0	1 258
Tak	0	56 255
Fönster	6 027	16 025
Mark/gård/utemiljö	10 000	442
Skador/klotter/skadegörelse	15 797	0
Summa	99 503	123 452

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	0	191 938
Fasader	0	231 398
Summa	0	423 336

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	52 165	70 732
Uppvärmning	576 186	537 649
Vatten	182 637	162 266
Sophämtning/renhållning	95 124	84 526
Summa	906 112	855 173

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	68 439	62 753
Tomträttsavgäld	581 512	441 512
Kabel-TV	38 590	34 829
Fastighetsskatt	103 285	98 735
Summa	791 826	637 829

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 286	4 377
Inkassokostnader	515	2 093
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	18 500	31 625
Fritids och trivselkostnader	7 674	3 019
Föreningskostnader	3 457	3 209
Förvaltningsarvode enl avtal	65 942	91 824
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	11 032	0
Korttidsinventarier	0	7 389
Administration	11 962	51 340
Bostadsrätterna Sverige	6 780	6 780
Summa	137 338	201 776

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	76 240	63 840
Lön - fastighetsskötare	72 000	79 500
Övriga arvoden	0	1 950
Arbetsgivaravgifter	39 624	37 215
Summa	187 864	182 505

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	207 821	178 801
Övriga räntekostnader	0	4
Summa	207 821	178 805

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 800 008	17 800 008
Årets inköp	402 626	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 202 634	17 800 008
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 399 491	-3 995 226
Årets avskrivning	-410 985	-404 265
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 810 476	-4 399 491
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 392 158	13 400 517
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 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	156 909	117 929
Inköp	100 470	38 980
Utgående anskaffningsvärde	257 379	156 909
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-86 732	-75 533
Avskrivningar	-28 846	-11 199
Utgående avskrivning	-115 578	-86 732
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	141 801	70 177

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 997	21 136
Klientmedel	-2	911 489
OBS-konto	0	-120
Transaktionskonto	623 371	0
Borgo räntekonto	1 068 046	403 238
Summa	1 712 412	1 335 742

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	110 378
Förutbet försäkr premier	57 527	49 263
Förutbet kabel-TV	10 272	9 632
Förutbet tomträtt	162 878	0
Summa	230 677	169 273

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2026-01-28	0,82 %	940 000	1 020 000
SEB	2024-12-28	4,14 %	1 372 800	1 408 000
SEB	2024-11-28	1,00 %	940 000	1 020 000
SEB	2024-11-28	1,00 %	230 690	246 330
SEB	2025-02-28	1,42 %	602 600	628 800
SEB	2025-02-28	1,42 %	434 700	453 600
SEB	2025-02-28	1,42 %	649 644	691 552
SEB	2025-05-28	4,57 %	1 687 500	1 737 500
SEB	2025-05-28	1,08 %	1 675 000	1 725 000
SEB	2026-05-28	1,09 %	1 184 174	1 232 506
SEB	2026-05-28	1,09 %	1 184 174	1 232 506
SEB	2024-08-28	0,65 %	493 735	501 490
SEB	2024-08-28	0,65 %	865 230	878 820
SEB	2024-08-28	0,65 %	3 416 035	3 469 690
Summa			15 676 282	16 245 794
Varav kortfristig del			7 682 162	3 606 480

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 703 722 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	13 634	0
Uppl kostn el	6 065	10 132
Uppl kostnad Värme	86 313	84 946
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	24 000
Uppl kostn räntor	9 985	3 280
Uppl kostn vatten	14 325	40 781
Uppl kostnad Sophämtning	0	18 789
Uppl kostnad arvoden	60 090	42 440
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 066	13 335
Förutbet hyror/avgifter	317 107	296 135
Summa	546 585	533 838

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 138 000	17 218 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Värmeventilerna har bytts på Falkgatan 14. Cirkulationspumpar för värmesystemet har bytts på Karl Johansgatan och Falkgatan 14.

Underskrifter

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

Göteborg

Alessandro Toneguzzi
Styrelseledamot

Bertil Lidfeldt
Ordförande

Claes August Örnmark
Vice ordförande

Elin Hansson
Sekreterare

Louise Brundin
Styrelseledamot

Niclas Samsioe
Kassör

Per Fredrik Angenete
Styrelseledamot

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

Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2024 10:43

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 03.05.2024 13:11

DOCUMENT ID:
S174_8rfM0

ENVELOPE ID:
rkX_8HzzC-S174_8rfM0

DOCUMENT NAME:
Brf Göteborg, 757200-7834 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Louise Brundin louisebrundin@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 15:41 03.05.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/05) IP: 98.128.166.94
2. BERTIL LIDFELDT bertil.lidfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 07:19 03.05.2024 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/10/08) IP: 95.193.75.32
3. NICLAS SAMSIOE nsamsioe@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 17:27 03.05.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/31) IP: 192.71.14.239
4. Claes August Örnmark august.ornmark@wegroup.se	Signed Authenticated	07.05.2024 10:15 07.05.2024 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/20) IP: 194.237.247.187
5. ELIN ANNA HELENA HANSSON hanssonelinanna@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 22:38 05.05.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/01) IP: 95.193.67.209
6. ALESSANDRO TONEGUZZI aletoneguzzi@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 23:11 07.05.2024 20:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/09) IP: 98.128.167.10
7. Per Fredrik Angenete fredrik@angenete.com	Signed Authenticated	13.05.2024 20:43 13.05.2024 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/16) IP: 155.4.128.237
8. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	14.05.2024 10:43 14.05.2024 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03) IP: 20.93.242.102

* 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 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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. Risken 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 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.
- 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.
- 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 2023-01-01--2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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:
14.05.2024 10:43

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 03.05.2024 13:11

DOCUMENT ID:
rJINO8BMzR

ENVELOPE ID:
SkWV_LHMGCRJINO8BMzR

DOCUMENT NAME:
Brf Göteborg Revisionsberättelse 2023 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	14.05.2024 10:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03)
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	14.05.2024 10:37	Low	IP: 20.93.242.102

* 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