

Brf Erik Dahlbergsgatan 50

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Erik Dahlbergsgatan 50
769609-5673
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Erik Dahlbergsgatan 50, 769609-5673, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Peter Adolfsson	Ordförande	2025
Per Gustafson Fägersten	Ledamot	2025
Victoria Blom	Ledamot	2025
Magnus Espeling	Ledamot	2024
Marie-Louise Nilsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Nicklas Gränsmarker	Suppleant	2024
---------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Arwid Erixon, BDO Göteborg AB	Auktoriserad revisor	2024
----------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Agneta Zettergren	Sammanställande	2024
Thomas Høstner		2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vasastaden 24:1 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1914 och har värdeår 1978. Byggnaden är ett typiskt landshövdingehus bestående av tre trapphus. I fastigheten finns även tvättstuga, cykelrum, källar- och vindsförråd samt torkvindar. Fastighetens adresser är Erik Dahlbergsgatan 50 A-B och Erik Dahlbergstrappan 4 i Göteborg.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
9	4	2	1	1

Total tomtarea:	938 kvm
Total bostadsarea:	1 487 kvm
Total lokalarea:	42 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd/Förlängning
STAM Arkitekter AB	42 kvm	2026-06-30/36 mån

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar till och med 2024-05-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Bredband, TV och streaming
W&C's Städservice	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Firesafe Sverige	Systematiskt brandskyddsarbete
Göteborg Energi	Serviceavtal värmesystem

Teknisk förvaltning bedrivs i viss omfattning av föreningens medlemmar. För löpande och akuta behov av fastighetsskötsel av mer kvalificerat slag anlitas Lexium Service Management.



Reparationer och underhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 27 338 kr och planerat underhåll för 467 544 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser byte av fläkt, nyinstallation av eluttag och belysning på innegård, putslagning och målning av fasad mot innegård samt byte/renovering av fönster.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 har föreningen färdigställt nybyggnationen av en pergola, balkongrenovering samt köpt in utemöbler. Då dessa betraktas som investeringar har hänförliga utgifter på 983 904 kr aktiverats som nya anläggningstillgångar i balansräkningen och kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 10, 40 respektive 10 åren. Värdet av investeringarna redovisas i not 10 respektive not 11 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 275 000 kr, vilket motsvarar 180 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2023 uppgår avsättningen till 146 000 kr, vilket motsvarar 95 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

Byte cirkulationspump VVC

Målning av portar

Reparation av staket mot gatan

År

2024

2024

2024

Sammanställning utförda åtgärder

Byte av fläkt

Fortsatt underhållsarbete på innegård

Renovering av putsfasad mot innegård

Renovering av balkonger

Renovering/byte av fönster

Upprättande av underhållsplan

Renovering av trädgård

Upprättande av energideklaration

Brandtätning av källarvägg

Byte av brandvarnare i samtliga gemensamma utrymmen

Indragning av fiber

Renovering av tvättstuga

Ersättning av två tvättmaskiner

Upplåtelse av vindsutrymme ovanför befintlig lägenhet

Injustering av värmesystem

Renovering av trappuppgångar

Målning av portar

Upplåtelse av vindsutrymme till tre befintliga lägenheter

Byte av hela plåt- och tegeltaket

Byte av dåliga fönster

Renovering och målning av samtliga fasader

Totalrenovering av värmesystem

Renovering av elsystem i gemensamma utrymmen

År

2023

2023

2023

2023

2023

2021

2019

2019

2018

2018

2017

2017

2017

2016

2015

2013

2013

2012-2013

2012-2013

2012-2013

2012-2013

2009

2008-2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde inga överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 25 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2021-01-01 då avgifterna sänktes med 10 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja årsavgifterna med 22 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras sedan 2017-07-01 samtliga lägenheter 349 kr per månad för TV, bredband och streaming.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 055	1 047	1 047	1 134
Resultat efter finansiella poster	-565	-25	12	108
Förändring av underhållsfond	-322	115	140	137
Resultat efter fondförändringar	-243	-139	-128	-29
Sparande, kr / kvm	170	225	228	293
Soliditet %	71	72	71	71
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	626	626	626	688
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	88	89	89	90
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	566	566	566	629
Lokalhyra, kr / kvm	2 729	2 650	2 573	2 498
Driftskostnad, kr / kvm	362	338	322	300
Energikostnad, kr / kvm	169	158	154	120
Ränta, kr / kvm	88	52	54	56
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	95	94	92	90
Lån, kr / kvm	4 317	4 366	4 424	5 847
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	4 438	4 489	4 549	6 012
Räntekänslighet (%)	7,08	7,17	7,26	8,74
Snittränta (%)	2,04	1,19	1,21	1,24

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	17 152 210	1 150 934	-828 528	-24 670
Disposition enligt föreningsstämma			-24 670	24 670
Avsättning till underhållsfond		146 000	-146 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-467 544	467 544	
Årets resultat				-564 613
Vid årets slut	17 152 210	829 390	-531 654	-564 613

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-853 198
Årets resultat före fondförändring	-564 613
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-146 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	467 544
Summa över/underskott	-1 096 267

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 096 267**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	970 836	967 488
Övriga rörelseintäkter	3	84 618	79 919
Summa rörelseintäkter		1 055 454	1 047 407
		1 055 454	1 047 407
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-27 338	-14 416
Planerat underhåll	5	-467 544	-28 410
Driftskostnader	6	-552 808	-516 960
Övriga kostnader	7	-95 965	-93 605
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-357 102	-339 913
Summa rörelsekostnader		-1 500 757	-993 304
Rörelseresultat		-445 303	54 103
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 147	875
Räntekostnader		-134 457	-79 648
Summa finansiella poster		-119 310	-78 773
Resultat efter finansiella poster		-564 613	-24 670
Resultat före skatt		-564 613	-24 670
Årets resultat		-564 613	-24 670

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	23 051 249	22 445 880
Inventarier, maskiner och installationer	11	119 894	98 461
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	26 688
		<u>23 171 143</u>	<u>22 571 029</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 171 143</u>	<u>22 571 029</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		25 811	20 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	25 514	23 925
		<u>51 325</u>	<u>44 477</u>
Kassa och bank	13	545 183	1 757 444
Summa omsättningstillgångar		<u>596 508</u>	<u>1 801 921</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 767 651</u>	<u>24 372 950</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 152 210	17 152 210
Underhållsfond		829 390	1 150 934
		<u>17 981 600</u>	<u>18 303 144</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-531 654	-828 528
Årets resultat		-564 613	-24 670
		<u>-1 096 267</u>	<u>-853 198</u>
Summa eget kapital		<u>16 885 333</u>	<u>17 449 946</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	3 900 000
		-	<u>3 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 600 000	2 775 000
Leverantörsskulder		52 830	25 963
Depositioner		52 453	52 453
Skatteskulder		3 361	2 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	173 674	167 417
		<u>6 882 318</u>	<u>3 023 004</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 767 651</u>	<u>24 372 950</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-445 303	54 103
Avskrivningar	357 102	339 913
	-88 201	394 016
Erhållen ränta	15 147	875
Erlagd ränta	-134 457	-79 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-207 511	315 245
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-6 848	-1 165
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	34 314	21 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-180 045	335 309
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-983 904	-99 346
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	26 688	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-957 216	-99 346
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagning av nya lån	2 700 000	-
Amortering av låneskulder	-2 775 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-90 000
Årets kassaflöde	-1 212 261	145 963
Likvida medel vid årets början	1 757 444	1 611 481
Likvida medel vid årets slut	545 183	1 757 444

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad:

-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Ledningssystem	40 år
-Övrigt	40 år
-Soprum	15 år
-Inventarier, maskiner och installationer	10-14 år
-Balkongrenovering	40 år
-Pergola	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	841 800	841 800
Hyror lokaler	114 636	111 288
Balkongtillägg	14 400	14 400
Summa	970 836	967 488

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tv, bredband och telefoni	75 384	75 384
Övriga intäkter *	9 234	4 535
Summa	84 618	79 919

* I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 4 561 kr i form av återbäring från Länsförsäkringar och 4 081 kr elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	2 919
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 371
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	9 126
VA & sanitet, installationer	3 375	-
Värme, installationer	11 625	-
Ventilation, installationer	12 338	-
Summa	27 338	14 416

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	-	6 660
Ventilation, installationer	20 826	-
El, installationer	9 813	-
Huskropp, fasader	390 271	-
Huskropp, fönster	46 634	-
Huskropp, balkonger	-	21 750
Summa	467 544	28 410

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	35 723	34 533
Fastighetsskötsel	3 619	-
Städning	23 016	22 374
OVK-besiktning	-	7 375
Gångbanererenhållning	8 385	7 626
Serviceavtal *	15 898	15 334
Förbrukningsmaterial	28 650	12 730
El	25 556	26 217
Uppvärmning	175 152	162 018
Vatten och avlopp	57 798	53 046
Avfallshantering	54 201	54 535
Försäkringar	44 529	41 629
Systematiskt brandskyddsarbete	4 525	3 963
Tv, bredband och telefoni	75 756	75 580
Summa	552 808	516 960

* Avser serviceavtal för värmesystem via Göteborg Energi.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 144	3 382
Tele och post	1 215	1 170
Förvaltningskostnader	63 312	68 117
Revision	27 944	20 341
Bankkostnader	350	595
Summa	95 965	93 605

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Arvode till styrelsen har ej utgått.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	342 259	331 304
Markanläggningar	2 585	-
Inventarier, maskiner och installationer	12 258	8 609
Summa	357 102	339 913

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 611 649	20 586 131
-Mark	5 483 920	5 483 920
-Pågående nyanläggningar	26 688	-
	26 122 257	26 070 051
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	915 746	25 518
-Markanläggningar	34 467	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-26 688	26 688
	923 525	52 206
 Utgående anskaffningsvärden	27 045 782	26 122 257
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 649 689	-3 318 385
	-3 649 689	-3 318 385
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-342 259	-331 304
-Årets avskrivning på markanläggning	-2 585	-
	-344 844	-331 304
 Utgående avskrivningar	-3 994 533	-3 649 689
 Redovisat värde	23 051 249	22 472 568
 <i>Varav</i>		
Byggnader	17 535 447	16 961 960
Mark	5 483 920	5 483 920
Markanläggningar	31 882	-
Pågående nyanläggningar	-	26 688
 Taxeringsvärden		
Bostäder	52 400 000	52 400 000
Lokaler	871 000	871 000
Totalt taxeringsvärde	53 271 000	53 271 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 051 000</i>	<i>20 051 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	159 021	125 330
	<u>159 021</u>	<u>125 330</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	33 691	47 140
	<u>33 691</u>	<u>47 140</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	192 712	172 470
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-74 009	-65 400
	<u>-74 009</u>	<u>-65 400</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 258	-8 609
	<u>-12 258</u>	<u>-8 609</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-86 267	-74 009
 Redovisat värde	119 894	98 461

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetald försäkring	19 216	17 627
Förutbetalda kostnader	6 298	6 298
Summa	25 514	23 925

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	545 183	1 757 444
Summa	545 183	1 757 444

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 600 000	2 775 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	3 900 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 600 000	6 675 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	6 600 000	6 675 000
Summa	6 600 000	6 675 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,46 %	2023-04-30	2 715 000	-	2 715 000	-
Stadshypotek *	1,21 %	2024-04-30	1 995 000	-	30 000	1 965 000
Stadshypotek *	0,78 %	2024-04-30	1 965 000	-	30 000	1 935 000
Stadshypotek *	4,94 %	2024-02-01	-	2 700 000	-	2 700 000
Summa			6 675 000	2 700 000	2 775 000	6 600 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånen är kapitalbundna till ovangivna datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	26 288	7 799
Förutbetalda intäkter	74 762	75 553
Upplupna revisionsarvoden	22 800	17 700
Upplupna driftskostnader	49 824	66 365
Summa	173 674	167 417

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 300 000	10 300 000
Summa ställda säkerheter	10 300 000	10 300 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Adolfsson
Styrelseordförande

Per Gustafson Fägersten

Victoria Blom

Magnus Espeling

Marie-Louise Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BDO Göteborg AB

Arwid Erixon
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2024



Årsredovisning 2023 240419 (1).pdf
(77642 byte)
SHA-512: 3669169e7d381c72cd4aa8d6c813be4050f2b
4d529e7420f1b330c3b470eeba9433647cbc880e8c1cee
a76170069b1e6a80f19e613714e5b45ba06bc13415b65

Underskrifter

2024-04-29 20:01:02 (CET)



Per Gustafson Fägersten

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-30 11:05:28 (CET)



Nils Peter Valdemar Adolfsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-30 11:54:19 (CET)



Victoria Blom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-30 12:06:31 (CET)



Magnus Espeling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-29 16:49:29 (CET)



Marie-Louise Ingegerd Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 11:01:48 (CET)



Arwid Erik Erixon

Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023, Brf Erik Dahlbergsgatan 50

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

89163658072510bfdba9e5906affa63d138c738415154ae6ce7d8c304bee3b50066c9cebe3e1876858d1317e313176b2e43c81d54f1d3998c4ade8b698993ed5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Erik Dahlbergsgatan 50
Org.nr. 769609-5673

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erik Dahlbergsgatan 50 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 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

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 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 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. 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, förfälskning, 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 Erik Dahlbergsgatan 50 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 betryggande 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

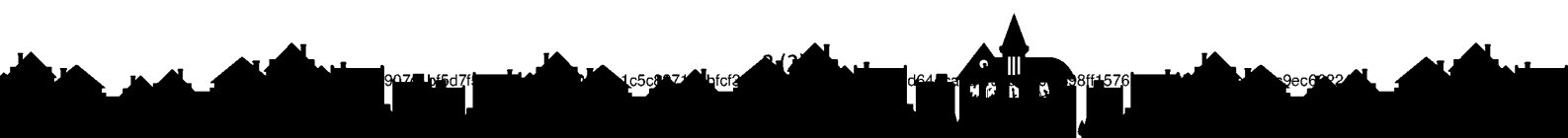
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Arwid Erixon

Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2024



Brf Erik Dahlbergsgatan 50 -
Revisionsberättelse 2023.pdf
(104650 byte)
SHA-512: 1feb9a6b50a3e112403810b4f74479ae20d00
1146f4ebb64bea23f19611f3e500cf206a280ece1105c1
a3c88d717bd593fe2632bf71b3a8a3cf762477a75ab06

Underskrifter

2024-05-07 11:00:14 (CET)



Arwid Erik Erixon

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse, Brf Erik Dahlbergsgatan 50

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
538ab2d4d8907c1bf5d7f58f6d3af40320052ee1c5c82715ebcf31d70b7073d944fa7ebf2d64ecaea1f95a7f2cf3398ff157677106072903ded0f2c9ec66224



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

