



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gibraltargatan 64

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. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 2002-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-14.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 47:12	2004	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg Och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1959

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 111 kvm och 1 lokal om 36 kvm. Byggnadernas totalyta är 1147 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lisa Belfrage	Ordförande
Oscar Tillander	Ordförande
Anki Rundberg	Styrelseledamot
Oscar Birging	Styrelseledamot
Cecilia Astrid Maria Kihlén	Suppleant
Sofie Jönsson	Suppleant

### Valberedning

Stina Lundberg  
Stefan Lundberg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Niclas Kristoferson Revisor Göteborgs revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målat allmänna ytor
- 2022** ● Underhåll Tvättstuga - Installation av ny torktumlare  
Värmesystem - Installation av nytt expansionskärl
- 2021** ● Ventilation - Byte av takfläkt  
Brandvarnare utbytta & Fler Brandsläckare - Brandvarnare utbytta & Fler Brandsläckare  
Nytt Sophus - Nytt Sophus kommer byggas  
Relining av avlopp - Byte/Relining avlopp i Bottenplattan & övriga stammar  
Hissbyte - Byte av maskin, styrsystem, korg. Hissmaskinrum & Hisschakt Målas  
Dränering - Dränering kring fastighetens 3 ytterväggar  
Renovering av El i Fastigheten - Renovering av El i gemensamma utrymmen  
Porttelefon - Ny Porttelefon skall installeras i samband med Elrenoveringen
- 2020** ● Spolning & filmning av stammar - Filminspektion av avlopp i bottenplattan & stående rörstammar. Spolning av hela systemet
- 2019-2020** ● Ventilation - Injustering av ventilation  
Uppdatering av Underhållsplan - Uppdatering av befintlig underhållsplan
- 2019** ● Cykelrum - Borttagning av matta, slipning och målning av golvet  
Energideklaration - Obligatorisk
- 2018** ● OVK besiktning - Obligatorisk genomgång av ventilationen  
Dagvattenledning - Brott på dagvattenledning åtgärdad
- 2015** ● Ventilation - Åtgärd för att förbättra ventilation och undertryck i lägenheterna
- 2014-2015** ● Takarbete - Tvätt och förbättringsmålning
- 2014** ● Belysning - Belysningen är utbytt mot LED- och lågenergilampor

- 2013** ● Hobbyrum - Renoverat och isolerat hobbyrum
- 2012** ● Soprummer - Ny ytterdörr  
Takterrassen - Piskbalkongen ombyggd till takterrass med utemöbler och grill  
OVK besiktning - Genomgång av ventilationen
- 2011** ● Tryckstyrd cirkulationspump  
Filmning avloppstammar - Bottenplattan  
Soprummet - Renovering och kompostkärl  
Gångstigen asfalteras - Marken på baksidan  
Brandvarnare - Allmänna utrymme, trådlöst sammankopplade
- 2010** ● Balkongrenovering - Nya fördjupade balkonger  
Tryckstyrd frånluftsfläkt
- 2009** ● Nytt ventilationssystem - Nytt frånluftssug och fläkt soprummet samt nya ventilationsrör i källaren
- 2008** ● OVK besiktning - Intrimning av ventilation
- 2007** ● Rörstambyte - Rörinfordring  
Renovering av badrum - Badrum med skador  
Renovering av tvättstuga - Nya maskiner och kakling
- 2006** ● Omläggning av tak - Ommålning av yttertak
- 2005** ● Renovering av trapphus - Målning och nya säkerhetsdörrar
- 2004** ● Stamspolning - Utfört i augusti 2004

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Fasadrenovering  
Underhåll tak
- 2024** ● Underhåll tvättstuga  
Underhållsplan inventeras  
Ventilation, OVK

#### Avtal med leverantörer

Internet leverantör	Tele2
TV leverantör	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Mikab
Underhåll hiss	Vinga

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Brf Gibraltargatan 64 har under 2023 visat på en stark ekonomisk förvaltning med intäkter som var i linje med de budgeterade, vilket pekar på en sund hantering av föreningens huvudsakliga intäktskällor. Föreningen har även hanterat ett större underhållsprojekt av trapphuset vilket är viktigt för att säkerställa fastighetens långsiktiga standard och värde. Men då det inte var planerat för i budgeten så slutar föreningen med ett negativt resultat.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	929 448	896 084	858 310	767 214
Resultat efter fin. poster	-156 912	89 800	-2 892 135	-228 352
Soliditet (%)	63	64	64	79
Yttre fond	1 183 806	591 903	1 078 699	697 372
Taxeringsvärde	34 741 000	34 741 000	35 744 000	35 744 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	701	699	638
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 059	6 077	6 095	3 412
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 869	5 886	5 903	3 305
Sparande per kvm totalyta, kr	123	198	-441	-88
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	108	58	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	131	124	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	41	41	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	264	279	223	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,49	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,70	-	-	-

**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 el (totalt 49 677 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Under det gångna året har vår förening genomfört en omfattande målningsrenovering av alla allmänna ytor, ett projekt som var nödvändigt för att upprätthålla fastighetens skick och därmed dess långsiktiga värde. Denna åtgärd har dock resulterat i ett tillfälligt negativt resultat för året.

Förlusten för året är huvudsakligen en effekt av kostnaderna för målningsarbetet. Det är viktigt att betona att detta inte är en återspeglning av föreningens generella ekonomiska hälsa, utan en engångshändelse som har hanterats genom vår underhållsfond.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden och stabilitet har styrelsen redan upprättat en reviderad underhållsplan som sträcker sig fram till 2049, för att kunna prognostisera och budgetera för framtida underhållsarbeten.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 348 441	-	-	13 348 441
Upplåtelseavgifter	1 543 698	-	-	1 543 698
Fond, yttre underhåll	591 903	-	591 903	1 183 806
Balanserat resultat	-3 307 638	89 800	-591 903	-3 809 741
Årets resultat	89 800	-89 800	-156 912	-156 912
<b>Eget kapital</b>	<b>12 266 204</b>	<b>0</b>	<b>-156 912</b>	<b>12 109 292</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 217 838
Årets resultat	-156 912
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-591 903
<b>Totalt</b>	<b>-3 966 653</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	162 500
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 804 153</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	929 448	896 084
Övriga rörelseintäkter	3	28 782	1 799
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>958 230</b>	<b>897 883</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-769 072	-535 499
Övriga externa kostnader	9	-55 589	-67 929
Personalkostnader	10	-68 994	-8 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 948	-136 971
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 029 603</b>	<b>-748 487</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-71 373</b>	<b>149 397</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 012	2 991
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-100 552	-62 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 540</b>	<b>-59 596</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-156 912</b>	<b>89 800</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-156 912</b>	<b>89 800</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	18 140 897	18 276 845
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 140 897</b>	<b>18 276 845</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 140 897</b>	<b>18 276 845</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12 070	0
Kund- och avgiftsfordringar		3 580	4 948
Övriga fordringar	14	1 119 154	932 729
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 134 804</b>	<b>937 677</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 134 804</b>	<b>937 677</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 275 700</b>	<b>19 214 522</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 892 139	14 892 139
Fond för yttre underhåll		1 183 806	591 903
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 075 945</b>	<b>15 484 042</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 809 741	-3 307 638
Årets resultat		-156 912	89 800
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 966 653</b>	<b>-3 217 838</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 109 292</b>	<b>12 266 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 821 600	4 909 828
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 821 600</b>	<b>4 909 828</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 909 828	1 841 392
Leverantörsskulder		201 785	32 346
Skatteskulder		59 656	57 476
Övriga kortfristiga skulder		15 774	15 774
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	157 766	91 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 344 809</b>	<b>2 038 490</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 275 700</b>	<b>19 214 522</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-71 373</b>	<b>149 397</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	135 948	136 971
	<b>64 575</b>	<b>286 368</b>
Erhållen ränta	15 012	2 991
Erlagd ränta	-100 587	-62 621
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-20 999</b>	<b>226 737</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 885	-7 389
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	237 918	7 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>210 033</b>	<b>226 916</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-19 792	-19 792
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-19 792</b>	<b>-19 792</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>190 241</b>	<b>207 124</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>891 863</b>	<b>684 739</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 082 105</b>	<b>891 863</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gibraltargatan 64 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 - 6,67 %
---------	------------

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	779 136	779 117
Hysesintäkter lokaler	39 660	35 774
Intäkter kabel-TV	16 932	0
Bredband	28 560	28 560
El, moms	59 331	46 822
Påminnelseavgift	420	0
Pantsättningsavgift	1 575	5 796
Överlåtelseavgift	3 834	0
Öres- och kronutjämning	-0	16
<b>Summa</b>	<b>929 448</b>	<b>896 084</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	25 704	0
Övriga intäkter	3 078	1 799
<b>Summa</b>	<b>28 782</b>	<b>1 799</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	59 208	58 226
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 983	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	4 208
Larm och bevakning	1 056	0
Hissbesiktning	3 430	3 959
Brandskydd	0	86
Gårdkostnader	560	450
Gemensamma utrymmen	1 056	0
Serviceavtal	1 250	0
Mattvätt/Hyrmattor	6 266	5 846
Förbrukningsmaterial	1 734	0
<b>Summa</b>	<b>88 543</b>	<b>72 775</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	16 125	0
Hissar	16 188	3 152
Fasader	27 000	0
Mark/gård/utemiljö	15 875	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 008
<b>Summa</b>	<b>75 188</b>	<b>9 160</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	162 500	0
<b>Summa</b>	<b>162 500</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	89 184	123 444
Uppvärmning	157 064	149 818
Vatten	56 223	46 894
Sophämtning/renhållning	25 262	14 768
Grovsopor	0	7 648
<b>Summa</b>	<b>327 733</b>	<b>342 573</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 230	28 579
Kabel-TV	54 135	52 520
Bredband	1 320	660
Fastighetsskatt	30 423	29 233
<b>Summa</b>	<b>115 108</b>	<b>110 992</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	938
Tele- och datakommunikation	1 252	1 628
Inkassokostnader	558	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	3 500	3 125
Styrelseomkostnader	0	1 800
Fritids och trivselkostnader	2 336	1 044
Föreningskostnader	0	1 597
Förvaltningsarvode enl avtal	30 622	29 761
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	1 261	0
Korttidsinventarier	0	10 148
Administration	5 728	12 827
Bostadsrätterna Sverige	4 490	4 490
<b>Summa</b>	<b>55 589</b>	<b>67 929</b>



<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	52 500	4 696
Arbetsgivaravgifter	16 494	3 391
<b>Summa</b>	<b>68 994</b>	<b>8 087</b>

<b>NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader fastighetslån	100 552	62 507
Övriga räntekostnader	0	80
<b>Summa</b>	<b>100 552</b>	<b>62 587</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 971 119	19 971 119
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 971 119</b>	<b>19 971 119</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 694 274	-1 558 327
Årets avskrivning	-135 948	-135 947
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 830 222</b>	<b>-1 694 274</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>18 140 897</b>	<b>18 276 845</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 377 763</i>	<i>7 377 763</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 778 000	11 778 000
Taxeringsvärde mark	22 963 000	22 963 000
<b>Summa</b>	<b>34 741 000</b>	<b>34 741 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	39 196	39 196
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 196</b>	<b>39 196</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-39 196	-38 172
Avskrivningar	0	-1 024
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-39 196</b>	<b>-39 196</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	29 775	28 456
Momsavräkning	7 274	12 410
Klientmedel	0	143 771
<b>Summa</b>	<b>37 049</b>	<b>184 637</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna intäkter	12 070	0
<b>Summa</b>	<b>12 070</b>	<b>0</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>
Handelsbanken	2025-01-30	0,78 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,84 %	1 821 600	1 821 600
Handelsbanken	2024-04-30	1,04 %	1 909 828	1 929 620
<b>Summa</b>			<b>6 731 428</b>	<b>6 751 220</b>
Varav kortfristig del			1 909 828	1 841 392

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 632 468 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**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	5 260	5 295
Uppl kostnad arvoden	59 595	10 792
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 724	3 391
Förutbet hyror/avgifter	74 187	72 024
<b>Summa</b>	<b>157 766</b>	<b>91 502</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	6 856 000	6 856 000

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Anki Rundberg  
Styrelseledamot

---

Lisa Belfrage  
Ordförande

---

Oscar Birging  
Styrelseledamot

---

Oscar Tillander  
Ordförande

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

---

Göteborgs Revision KB  
Niclas Kristoferson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.04.2024 18:17

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 23.04.2024 14:09

DOCUMENT ID:  
rJlBmrWC

ENVELOPE ID:  
SJJgSXBZ0-rJlBmrWC

DOCUMENT NAME:  
Brf Gibraltargatan 64, 769608-8496 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oscar Birging oscar.birging@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 18:58 23.04.2024 18:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/25) IP: 83.250.156.67
2. Carl Oscar Johannes Tillander oscar.tillander@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 19:50 23.04.2024 19:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/08) IP: 188.150.101.194
3. ANKI RUNDBERG anki.e.r@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 20:45 23.04.2024 20:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/11) IP: 83.250.156.57
4. LISA BELFRAGE l.belfrage@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 17:33 23.04.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/20) IP: 83.191.101.92
5. NICLAS KRISTOFERSON niclas.kristoferson@goteborgsrevision.com	Signed Authenticated	24.04.2024 18:17 24.04.2024 18:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/28) IP: 98.128.167.217

\* 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 Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 64, org.nr 769608–8496

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 64 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 för föreningen.

#### 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 *Revisorers 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.

#### Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2022 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2023 har därmed inte utförts.

#### 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorers ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Gibraltargatan 64 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt 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
- 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 min 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 min elektroniska signatur  
Göteborgs Revision KB

Niclas Kristoferson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 18:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.04.2024 14:09

DOCUMENT ID:

H1--eSXB-R

ENVELOPE ID:

HJz0yH7r-A-H1--eSXB-R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gibraltargatan 64 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICLAS KRISTOFERSON niclas.kristoferson@goteborgsrevision.com	Signed Authenticated	24.04.2024 18:18 24.04.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/28) IP: 98.128.167.217

\* 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