



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eriksbergsdockan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 62:1	2009	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007-2009 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 6 603 kvm och 3 lokaler om 280 kvm. Byggnadernas totalyta är 7363 kvm.

Styrelsens sammansättning

Krister Honkonen	Ordförande
Katarina Eldh	Ekonomiansvarig
Ingela Jedvert	Styrelseledamot
John Christer Erling Björstad	Styrelseledamot
Petra Warneflo	Styrelseledamot

Valberedning

Thomas Wallroth
Lasse Jonsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen gemensamt samt två i föreningen

Revisorer

Per Gillmert	Revisor	Förenade Revisorer
Erik Österlund	Revisorssuppleant	Förenade Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Service och underhåll av värmepump
Service och underhåll av hissar
- 2022** ● Installation av laddboxar i garage
Byte av värmepump
- 2021** ● Uppgradering av Telia bredband
- 2019** ● Underhållsspolning avlopp
Installation av hjärtstartare i entreerna
Byte av hissmaskin trapphus 47
- 2018** ● Uppgradering av Aptus portsystem
Vilstolar och konstverk i entreerna
- 2016** ● Inbrottskydd på brandsdörrar i källare
Flytt av entredörrar 35 och 47 för anpassning till förhärskande medelvind
Ny entre till P&T (STC) för anpassning till förhärskande medelvind
- 2015** ● Installation av ny styr- och reglerutrustning till Värmesystemet

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK-kontroll hyreslokaler
Tätning av fogar på balkonger. Sker löpande
Underhåll av golv i entreer. Genomförs årligen
Byte av luftfilter. Genomförs årligen
Underhåll och service av garageport
- 2026** ● Rengöring av ventilationssystemet

Avtal med leverantörer

Besiktning hissar	Kiwa
Bredband, TV, telefon	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
El Förbrukning	Jämtkraft AB
El, nät	Göteborgs Energi Nät
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Försäkring	Howden/Moderna
Garageport	Assa Abloy
Hemsida	Simplybrf
Service och mättjänst Zaptec laddboxar	Energi och Design
Snöröjning	JJ Fastighetsservice
Styr och Regler VV	Nordomatic AB
Städning	HSB Göteborg
Underhållsavtal hissar	Kone AB, Kone care 24/7
Underhållsavtal teknik	APS Drift & Underhåll AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Garage Samfällighet, med en andel på 8.75%.

Samfälligheten förvaltar garaget på Monsungatan vilket inkluderar brf Eriksbergsdockans 35 p-platser.

Övrig verksamhetsinformation

Ny hemsida, anpassad till GDPR samt med ett modernare programspråk lanserades Q1 2024.

Årligen återkommande arbeten med tätning av fogskarvar på balkonger har genomförts. Under året har underhållsarbete gjorts med garageport, hissar, markbelysning på gården och gångjärnsbyten på entrédörr. Värmepumpen har haft en del driftproblem som åtgärdats och servats. Årliga filterbyten samt brandsyn har genomförts. Nya sängar har köpts in till gästlägenheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inflationen och räntehöjningar under året har påverkat våra kostnader för lån, el, fjärrvärme, vatten och underhåll. Det ekonomiska läget har dock varit stabilt under året med tillfredsställande reserver. Vi har tecknat nytt avtal med två hyreslokaler, salongen samt gymmet. För gymmet träder nytt avtal i kraft från augusti 2025 och innebär en lägre intäkt men säkerställd uthyrning ytterligare tre år under en ekonomiskt utmanande period där många lokaler i området tappat hyresgäster.

Frivilliga insatser samt att vi allmänt är varsamma om våra gemensamma ytor är fortsatt viktiga för att begränsa föreningens underhållskostnader. Vi reducerade våra lån ytterligare under året med 1 MSEK och har nu en lånestock på 47 MSEK fördelade på flera lån med olika omläggningstider. Medelräntan under året var ungefär 2,87% Samtliga affärslokaler var uthyrda hela året. Intäkterna från dessa är viktiga för vår ekonomi och vi har ett långsiktigt affärsförhållande. Vår gästlägenhet har haft en beläggningsgrad under 2024 på cirka 30%%, en minskning från 48% 2023.

Förändringar i avtal

Nytt 3-årigt hyresavtal har skrivits med salongen under 2024 och nytt avtal har förhandlats med gymmet som träder i kraft augusti 2025.

Övriga uppgifter

Föreningen har haft 7 överlåtelser 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 117 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 756 214	5 792 074	5 764 579	5 319 581
Resultat efter fin. poster	502 939	70 913	202 070	587 416
Soliditet (%)	84	84	83	82
Yttre fond	4 010 521	3 560 433	3 451 873	2 901 873
Taxeringsvärde	238 004 000	238 004 000	238 004 000	222 739 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	686	686	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,7	78,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 118	7 269	7 572	8 027
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 383	6 519	7 264	7 700
Sparande per kvm totalyta, kr	302	248	332	322
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	45	32	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	59	58	56	54
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	28	28	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	135	131	116	118
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	2,01	-	-
Räntekänslighet (%)	10,38	10,60	-	-

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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	254 090 000	-	-	254 090 000
Fond, yttre underhåll	3 560 433	-113 490	563 578	4 010 521
Kapitaltillskott	405 000	-	-	405 000
Balanserat resultat	2 760 649	184 403	-563 578	2 381 474
Årets resultat	70 913	-70 913	502 939	502 939
Eget kapital	260 886 994	0	502 939	261 389 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 945 052
Årets resultat	502 939
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-563 578
Totalt	2 844 413

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	30 187
Balanseras i ny räkning	2 914 600

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 756 214	5 792 074
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 250
Summa rörelseintäkter		5 756 214	5 795 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 244 528	-2 869 465
Övriga externa kostnader	9	-224 471	-195 418
Personalkostnader	10	-97 828	-97 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 691 976	-1 638 646
Summa rörelsekostnader		-4 258 803	-4 801 355
RÖRELSERESULTAT		1 497 411	993 968
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		101 210	65 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 095 682	-988 442
Summa finansiella poster		-994 472	-923 056
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		502 939	70 913
ÅRETS RESULTAT		502 939	70 913

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	302 837 126	304 446 046
Maskiner och inventarier	13	553 248	636 304
Summa materiella anläggningstillgångar		303 390 375	305 082 351
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		303 390 375	305 082 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 129	98 503
Övriga fordringar	14	4 190 874	3 220 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95 128	4 800
Summa kortfristiga fordringar		4 325 131	3 323 345
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 142 179	2 116 610
Summa kassa och bank		2 142 179	2 116 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 467 310	5 439 955
SUMMA TILLGÅNGAR		309 857 684	310 522 306

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 495 000	254 495 000
Fond för yttre underhåll		4 010 521	3 560 433
Summa bundet eget kapital		258 505 521	258 055 433
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 381 473	2 760 649
Årets resultat		502 939	70 913
Summa fritt eget kapital		2 884 412	2 831 561
SUMMA EGET KAPITAL		261 389 933	260 886 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 000 000	33 000 000
Summa långfristiga skulder		22 000 000	33 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		143 391	356 328
Skatteskulder		407 691	408 622
Övriga kortfristiga skulder		168 256	143 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	748 413	726 516
Summa kortfristiga skulder		26 467 751	16 635 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 857 684	310 522 306

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 497 411	993 968
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 691 976	1 638 646
	3 189 387	2 632 614
Erhållen ränta	97 209	65 386
Erlagd ränta	-1 109 368	-982 149
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 177 228	1 715 852
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 399	53 249
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-153 875	148 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 948 955	1 917 124
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	9 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	9 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	33 750
Amortering av lån	-1 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 966 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	948 955	-40 126
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 180 383	5 220 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 129 338	5 180 383

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eriksbergsdockan 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,71 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 530 000	4 530 000
Hysesintäkter lokaler	62 125	0
Hysesintäkter lokaler, moms	504 828	550 344
Hysesintäkter garage	481 038	485 400
Hysesintäkter p-plats	9 700	10 500
Deb. fastighetskatt	7 880	0
Deb. fastighetskatt, moms	51 348	51 348
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-900
El, moms	0	2 608
Elintäkter laddstolpe	8 484	196
Elintäkter laddstolpe moms	42 806	38 797
Övriga serviceavgifter	0	1 000
Nycklar/lås vidarefakturering	5 588	2 200
Övernattnings-/gästlägenhet	31 600	70 800
Dröjsmålsränta	197	175
Pantsättningsavgift	7 449	8 799
Överlåtelseavgift	10 031	11 817
Administrativ avgift	147	0
Övriga fakturerade kostnader	490	0
Vidarefakturerade kostnader	2 503	28 988
Öres- och kronutjämning	-0	2
Summa	5 756 214	5 792 074

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	3 250
Summa	0	3 250

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 267	16 065
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 959	124
Städning enligt avtal	101 611	110 177
Städning utöver avtal	15 279	14 012
Hissbesiktning	7 419	7 276
Energideklarationer	0	11 779
Myndighetstillsyn	1 376	2 644
Gårdkostnader	15 891	19 356
Gemensamma utrymmen	21 799	248
Garage/parkering	1 200	0
Snöröjning/sandning	29 097	44 083
Serviceavtal	161 335	193 346
Fordon	0	4 333
Förbrukningsmaterial	9 211	2 292
Summa	379 444	425 735

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	30 982
Hyseslokaler	0	13 844
Trapphus/port/entr	5 523	4 400
Sophantering/återvinning	1 551	2 776
Dörrar och lås/porttele	38 954	47 144
VVS	8 921	26 287
Värmeanläggning/undercentral	13 860	51 976
Ventilation	15 485	28 898
Elinstallationer	33 739	103 078
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	16 334
Hissar	0	86 941
Tak	0	16 596
Fönster	0	2 761
Balkonger/altaner	19 417	83 646
Garage/parkering	8 976	182 300
Skador/klotter/skadegörelse	8 353	0
Summa	154 779	697 962

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	0	65 400
Entr/trapphus	0	36 576
Ventilation	0	11 514
Garage/parkering	30 187	0
Summa	30 187	113 490

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	330 991	329 940
Uppvärmning	437 839	428 639
Vatten	227 193	203 458
Sophämtning/renhållning	149 097	115 433
Summa	1 145 120	1 077 469

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	114 176	94 232
Kabel-TV	98 293	0
Bredband	117 269	258 146
Fastighetsskatt	205 260	202 431
Summa	534 998	554 809

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 704	5 271
Tele- och datakommunikation	19 592	8 661
Juridiska åtgärder	5 423	0
Inkassokostnader	0	1 574
Revisionsarvoden extern revisor	52 037	24 800
Styrelseomkostnader	3 955	0
Fritids och trivselkostnader	13 678	10 788
Föreningskostnader	13 056	7 245
Förvaltningsarvode enl avtal	75 718	94 545
Överlåtelsekostnad	14 010	11 028
Pantsättningskostnad	12 012	9 443
Korttidsinventarier	0	5 194
Administration	3 468	9 322
Konsultkostnader	6 819	0
Tidningar och facklitteratur	0	687
Bostadsrätterna Sverige	0	6 860
Summa	224 471	195 418

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	82 800	82 800
Arbetsgivaravgifter	15 028	15 026
Summa	97 828	97 826

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 095 548	985 043
Kostnadsränta skatter och avgifter	134	1 399
Övriga räntekostnader	0	2 000
Summa	1 095 682	988 442

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	323 950 000	323 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	323 950 000	323 950 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 503 954	-17 886 474
Årets avskrivning	-1 608 920	-1 617 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 112 874	-19 503 954
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	302 837 126	304 446 046
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>99 300 000</i>	<i>99 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	155 400 000	155 400 000
Taxeringsvärde mark	82 604 000	82 604 000
Summa	238 004 000	238 004 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	669 907	660 907
Inköp	0	9 000
Utgående anskaffningsvärde	669 907	669 907
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 602	-12 436
Avskrivningar	-83 056	-21 166
Utgående avskrivning	-116 658	-33 602
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	553 248	636 304

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	203 715	156 269
Transaktionskonto	2 916 859	1 995 600
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	4 190 874	3 220 042

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	4 800
Förutbet städ	9 237	0
Förutbet kabel-TV	19 659	0
Förutbet bredband	23 453	0
Upplupna intäkter	38 778	0
Upplupna ränteintäkter	4 001	0
Summa	95 128	4 800

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	4,69 %		8 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,60 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	0,94 %	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken	2027-03-30	3,54 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	1,58 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,15 %	7 000 000	
Summa			47 000 000	48 000 000
Varav kortfristig del			25 000 000	15 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 000 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	830	0
Uppl kostn el	41 913	50 953
Uppl kostnad Värme	48 483	51 654
Uppl kostn räntor	54 638	68 324
Uppl kostn vatten	19 796	0
Uppl kostnad arvoden	64 400	64 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 234	20 234
Förutbet hyror/avgifter	472 119	470 951
Beräkn arvode revision	26 000	0
Summa	748 413	726 516

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Ingela Jedvert
Styrelseledamot

John Christer Erling Björstad
Styrelseledamot

Katarina Eldh
Ekonomiansvarig

Krister Honkonen
Ordförande

Petra Warneflo
Styrelseledamot

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

Förenade Revisorer
Per Gillmert
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eriksbergsdockan
Org.nr. 769613-6378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksbergsdockan för år 2024.

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 2024 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eriksbergsdockan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor