

# Brf Gubberoparken i Göteborg

Årsredovisning 2023



**BREDABLICK**

 phm partner



Årsredovisning för  
**Brf Gubberoparken i Göteborg**  
769614-6997  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gubberoparken i Göteborg, 769614-6997, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 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>
Julia Trulsson	Ordförande	2024
Marianne Bergström	Ledamot	2024
Ibich Manav	Ledamot	2024
Christina Westerberg	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Johan Berglund	Suppleant	2024
Ludvig Elg	Suppleant	2024

##### Ordinarie revisorer

Bengt Frank	Extern revisor	2024
-------------	----------------	------

##### Valberedning

Nathalie Andersson	2024
Agnes Printz	2024

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Gårda 69:15 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 41 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1939 och har värdeår 1986. Fastighetens adresser är Lagerströmsplatsen 4 samt Norra Gubberogatan 23 B.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt. En lägenhet som tidigare varit upplåten med hyresrätt har under året upplåtits med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
7	28	6

Total tomtarea:	566 kvm
Total bostadsarea:	2 534 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 344 kvm
- varav hyresrättsarea:	190 kvm
Total lokalarea:	298 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Clinic 4 Life AB	35 kvm	2026-09-30
Ateljéföreningen Tempera	120 kvm	2026-06-14
P.O Nyquist Tandläkarpraktik AB, Tandläkare Maja Öfverman AB	143 kvm	2024-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-tv
Bahnhof	Bredband
Jämtkraft	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hissteknik i Göteborg	Serviceavtal hissar



**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 666 076 kr och planerat underhåll för 5 655 594 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 till resultaträkningen avser fasadprojektet med renovering av fasad samt byte av fönster och balkongräcken.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2023. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 760 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 268 kr/kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Renovering av balkongplattor mot Norra Gubberogatan	2024
OVK-besiktning i lägenheter samt lokaler	2024

Sammanställning av utförda åtgärder

	<u>År</u>
Renovering av fasad inklusive byte av fönster och balkongräcken	2023
Undersökning av fasad	2021
Radonmätning	2021
Inklädning av vajrar till rökluckor	2021
Översyn av ventilation samt montering av luddlådor bakom tvättmaskiner i tvättstuga	2021
Statusbesiktning av hissar	2020
Underhållsspolning och filmning av avloppsstammar	2020
Renovering av tak och takterrasser samt undersida av balkonger mot parken	2019
Renovering av hyreslokal (tygaffär)	2019
OVK-besiktning samt byte av friskluftsventiler i samtliga lägenheter	2018
Montering av regnskydd ovanför portarna på Lagerströmsplatsen 4 mot parken	2018
Läggning av klinkergolv vid entrén på Norra Gubberogatan 23 B mot parken	2018
Montering av snörasskydd på tak	2017
Renovering av röklucka på Lagerströmsplatsen 4	2017
Ommålning av trapphusen	2017
Underhåll av balkongdörrar och fönster	2017
Diverse elarbeten i fastigheten	2016
Installation av fläkt i tvättstuga	2016
Installation av ny tvättmaskin	2016
Installation av brandvarnare, brandsläckare samt varningsskyltar i trapphus och allmänna utrymmen	2016
ordningställande av ett till cykelförråd	2016
ordningställande av ett styrelserum	2016



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-31 samt extrastämma 2023-10-21 avseende stadgeändringar. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

## Styrelsens ord

Under våren byttes fogar och skadat tegel ut på fasaden mot Lagerströmsplatsen och Norra Gubberogatan. De brister som fanns i fasaden åtgärdades och även balkongräcken och fönster byttes ut. I samband med återställande av fasaden upptäcktes att balkongplattorna mot Norra Gubberogatan var i behov av renovering redan 2024 och styrelsen har tagit hjälp av Sustend med att gå ut med förfrågningsunderlag.

Under sommaren uppkom dessvärre fler vattenläckor som föreningen behövt åtgärda.

En av föreningens hyreslägenheter blev under året upplåten med bostadsrätt efter att en hyresgäst flyttat ut. Lägenheten såldes i september med ett försäljningspris om 2 430 000 kr. Efter inbetalning av slutlikvid gjordes en extraamortering med 2 000 000 kr i slutet av året för att minska belåningen och följaktligen få ner räntekostnaderna.

Beslut om höjning av årsavgiften med 15 % från och med den 1 januari 2024 togs för att stärka föreningens ekonomi utifrån det höjda ränteläget.

Föreningen har under året fått en ny lokalhyresgäst i form av en konstakademi som flyttat in i tygaffärens tidigare lokal.

I samband med städdagen under hösten hölls en extrastämma avseende stadgeändringar för förtydligande av underhållsansvar kring ytterdörrar samt förändringar och uppdateringar av stadgarna gentemot den nya bostadsrättslagen.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).

Under 2023 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 upplåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 67 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 67 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 årsavgiften senast 2023-01-01 då avgiften höjdes med 9 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja årsavgiften med 15 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter ett tillägg för bredband som vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande uppgår till 105 kr per månad.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	2 576	2 406	2 317	2 272
Resultat efter finansiella poster	-5 952	-185	-216	190
Förändring av underhållsfond	-1 710	481	141	-454
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3 720	-143	166	1 167
Sparande, kr / kvm	80	142	241	261
Soliditet (%)	63	66	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	748	679	671	661
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	68	65	64	64
Grundårsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	743	680	661	661
Bostadshyra, kr / kvm	1 412	1 376	1 323	1 295
Lokalhyra, kr / kvm	1 599	1 401	1 386	1 157
Driftskostnad, kr / kvm	292	286	291	223
Energikostnad, kr / kvm	168	156	161	135
Ränta, kr / kvm	212	97	88	130
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	268	192	192	192
Lån, kr / kvm	11 619	11 133	11 345	11 557
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	14 038	13 762	14 499	14 770
Räntekänslighet (%)	18,77	20,25	21,60	22,34
Snittränta (%)	1,82	0,87	0,77	1,13

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. 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 underhållskostnader hänförliga till fasadprojektet, reparationskostnader hänförliga till vattenskador samt gjorda avskrivningar. Då föreningen följer K2-regelverket kostnadsförs underhållsåtgärder innevarande år och belastar föreningens resultat i sin helhet, vilket leder till att år med omfattande underhållsarbeten kan uppvisa ett stort negativt bokföringsmässigt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>65 555 571</b>	<b>1 709 619</b>	<b>-5 059 078</b>	<b>-185 217</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-185 217	185 217
Avsättning till underhållsfond		760 000	-760 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 469 619	2 469 619	
Årets upplåtelser	2 348 726			
Årets resultat				-5 952 161
<b>Vid årets slut</b>	<b>67 904 297</b>	<b>-</b>	<b>-3 534 676</b>	<b>-5 952 161</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 244 295
Årets resultat före fondförändring	-5 952 161
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-760 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 469 619
Summa över/underskott	-9 486 837

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-9 486 837**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 458 668	2 316 510
Övriga rörelseintäkter	3	117 359	89 859
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 576 027</b>	<b>2 406 369</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-7 175 640	-1 553 927
Övriga externa kostnader	7	-162 066	-149 774
Personalkostnader	8	-106 228	-92 082
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-522 695	-522 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 966 629</b>	<b>-2 318 479</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 390 602</b>	<b>87 890</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 358	731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 917	-273 838
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-561 559</b>	<b>-273 107</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 952 161</b>	<b>-185 217</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 952 161</b>	<b>-185 217</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,16	89 855 335	90 378 030
Summa materiella anläggningstillgångar		89 855 335	90 378 030
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 855 335</b>	<b>90 378 030</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		48 435	19 548
Övriga fordringar		18 103	8 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57 954	59 950
Summa kortfristiga fordringar		124 492	87 689
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	<b>2 140 221</b>	<b>3 716 898</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 264 713</b>	<b>3 804 587</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 120 048</b>	<b>94 182 617</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		67 904 297	65 555 571
Underhållsfond		-	1 709 619
Summa bundet eget kapital		67 904 297	67 265 190
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 534 676	-5 059 078
Årets resultat		-5 952 161	-185 217
Summa fritt eget kapital		-9 486 837	-5 244 295
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 417 460</b>	<b>62 020 895</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	-	16 887 724
Summa långfristiga skulder		-	16 887 724
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	32 904 224	14 641 500
Leverantörsskulder		240 887	111 626
Skatteskulder		19 093	12 242
Övriga skulder		3 003	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	535 381	508 630
Summa kortfristiga skulder		33 702 588	15 273 998
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 120 048</b>	<b>94 182 617</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-5 390 602	87 890
Avskrivningar	522 695	522 696
	<b>-4 867 907</b>	<b>610 586</b>
Erhållen ränta	38 358	731
Erlagd ränta	-599 917	-273 838
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-5 429 466</b>	<b>337 479</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-36 803	16 448
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	165 866	-334 597
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 300 403</b>	<b>19 330</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 348 726	2 869 360
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 348 726</b>	<b>2 869 360</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	16 041 500	5 992 500
Amortering av låneskulder	-14 666 500	-6 592 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 375 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 576 677</b>	<b>2 288 690</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 716 898</b>	<b>1 428 208</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 140 221</b>	<b>3 716 898</b>

(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 BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**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.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	100 år
-----------	--------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder *	1 706 187	1 511 250
Hyror bostäder **	299 469	386 448
Hyror lokaler	451 922	417 612
Hyror förråd	1 090	1 200
<b>Summa</b>	<b>2 458 668</b>	<b>2 316 510</b>

\* Tillkommande årsavgifter från upplåten lägenhet fr.o.m. 2023-10-27 respektive 2022-12-14.

\*\* Hyresbortfall i samband med upplåtelse av lägenhet fr.o.m. 2023-06-14 respektive 2022-08-01.



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bredband	51 197	49 936
Debiterad fastighetsskatt	26 781	21 569
Överlåtelseavgifter	8 981	7 194
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 440	1 158
Övriga intäkter *	25 960	10 002
<b>Summa</b>	<b>117 359</b>	<b>89 859</b>

\* Av intäkt 2023 avser 13 990 kr erhållet statligt elstöd för perioden 2021-10-01 - 2022-09-30 och 8 895 kr vidarefaktureringar till medlemmar.

**Not 4 Reparationer**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Bostäder	2 381	24 013
Lokaler	29 394	26 251
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 005	23 352
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 596	11 149
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 169	-
VA & sanitet, installationer	-	55 585
Värme, installationer	2 025	6 422
Ventilation, installationer	8 622	69 634
El, installationer	1 075	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	13 437	9 898
Hiss	41 688	15 395
Huskropp, tak *	-	210 000
Huskropp, balkonger	-	919
Vattenskador	525 600	226 850
Klottersanering	3 084	-
<b>Summa</b>	<b>666 076</b>	<b>679 468</b>

\* Kostnad avser åtgärd av 10 st takkupor.

**Not 5 Planerat underhåll**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Huskropp, fasader	5 655 594	63 403
<b>Summa</b>	<b>5 655 594</b>	<b>63 403</b>



**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	92 869	89 999
Teknisk förvaltning	120 126	102 600
Besiktningkostnader	3 653	3 321
Fastighetsjour	1 250	1 250
Gångbanerenshållning	-	8 910
Serviceavtal	7 970	7 970
Förbrukningsmaterial	9 116	4 789
Övriga utgifter för köpta tjänster *	1 156	8 000
El	68 037	56 704
Uppvärmning	304 779	287 820
Vatten och avlopp	101 823	97 382
Avfallshantering	34 329	35 779
Försäkringar	34 458	32 418
Systematiskt brandskyddsarbete	3 856	5 282
Kabel-tv	17 988	16 128
Bredband	51 660	51 804
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	900	900
<b>Summa</b>	<b>853 970</b>	<b>811 056</b>

\* Kostnad 2022 avser filmning av stamledningar.

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reklam och PR *	6 838	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	3 741
Tele och post	2 970	2 860
Förvaltningskostnader	99 078	89 350
Revision	6 200	6 975
Jurist- och advokatkostnader	29 642	40 238
Bankkostnader	1 112	878
IT-tjänster	4 932	4 932
Övriga externa kostnader **	11 294	800
<b>Summa</b>	<b>162 066</b>	<b>149 774</b>

\* Kostnad avser annonspaket i samband med sökning efter ny lokalhyresgäst.

\*\* Av kostnad 2023 avser 8 895 kr vidarefaktureringar till medlemmar.



**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	78 752	70 921
Övriga arvoden	2 080	-
<b>Summa</b>	<b>80 832</b>	<b>70 921</b>
Sociala avgifter	25 396	21 161
<b>Summa</b>	<b>106 228</b>	<b>92 082</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	522 695	522 696
<b>Summa</b>	<b>522 695</b>	<b>522 696</b>





**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	52 269 562	52 269 562
-Mark	42 028 763	42 028 763
	94 298 325	94 298 325
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>94 298 325</b>	<b>94 298 325</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 920 295	-3 397 599
	-3 920 295	-3 397 599
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-522 695	-522 696
	-522 695	-522 696
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 442 990</b>	<b>-3 920 295</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>89 855 335</b>	<b>90 378 030</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	47 826 572	48 349 267
Mark	42 028 763	42 028 763
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	2 772 000	2 772 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>72 772 000</b>	<b>72 772 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	36 128 000	36 128 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	-	2 033
Förutbetald försäkring	35 508	34 458
Övriga förutbetalda kostnader	22 446	23 459
<b>Summa</b>	<b>57 954</b>	<b>59 950</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 140 221	3 716 898
<b>Summa</b>	<b>2 140 221</b>	<b>3 716 898</b>

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	32 904 224	14 641 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	16 887 724
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>32 904 224</b>	<b>31 529 224</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	32 904 224	31 529 224
<b>Summa</b>	<b>32 904 224</b>	<b>31 529 224</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,75 %	2023-10-30	8 349 000	-	8 349 000	-
Nordea	4,47 %	2023-11-29	5 992 500	-	5 992 500	-
Nordea *	4,53 %	2024-05-06	-	4 000 000	25 000	3 975 000
Nordea	0,86 %	2024-10-16	7 876 500	-	150 000	7 726 500
Nordea	0,86 %	2024-10-16	9 311 224	-	150 000	9 161 224
Nordea	4,66 %	2024-10-30	-	6 199 000	-	6 199 000
Nordea *	4,46 %	2024-11-29	-	5 842 500	-	5 842 500
<b>Summa</b>			<b>31 529 224</b>	<b>16 041 500</b>	<b>14 666 500</b>	<b>32 904 224</b>

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

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

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	103 493	95 214
Upplupna räntekostnader	127 889	52 314
Förutbetalda intäkter	190 875	191 655
Upplupna revisionsarvoden	6 600	6 700
Upplupna driftskostnader	106 524	162 747
<b>Summa</b>	<b>535 381</b>	<b>508 630</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	42 328 985	42 328 985
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 328 985</b>	<b>42 328 985</b>

**Underskrifter**

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

Julia Trulsson  
Styrelseordförande

Marianne Bergström

Ibich Manav

Christina Westerberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Bengt Frank  
Extern revisor



Årsredovisning 230101-231231






Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 07:52PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
663E34BC996EB  
MAJ 13 2024 07:52PM



Maj 10 2024 05:00PM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Maj 13 2024 04:24PM	Julia Trulsson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 04:26PM	 JULIA TRULSSON REHN signerade dokumentet
Maj 10 2024 05:04PM	Marianne Bergström granskade dokumentet:
Maj 10 2024 05:05PM	 Helena Marianne Bergström signerade dokumentet
Maj 10 2024 08:29PM	Ibich Manav granskade dokumentet:
Maj 10 2024 08:30PM	 IBICH MANAV signerade dokumentet
Maj 12 2024 06:22PM	Christina Westerberg granskade dokumentet:
Maj 12 2024 06:24PM	 CHRISTINA WESTERBERG signerade dokumentet
Maj 13 2024 07:48PM	Bengt Frank granskade dokumentet:
Maj 13 2024 07:52PM	 BENGT FRANK signerade dokumentet
Maj 13 2024 07:52PM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

### Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Gubberoparken i Göteborg

769614-6997

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gubberoparken i Göteborg.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel.

##### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid den riskbedömningen beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte med syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### **Uttalande**

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, samt disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag.



**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf. Gubberoparken i Göteborg för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsens som har ansvaret för förvaltningen.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

**Uttalande**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2024-

Bengt Frank  
Revisor




**RB Brf Gubberoparken**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 14 2024 03:54PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
663E36D715AFA  
MAJ 14 2024 03:54PM

**Registrerade händelser**

Maj 14 2024 08:58AM	Joakim Hjalte skickade dokumentet till deltagarna
Maj 14 2024 03:52PM	Bengt Frank granskade dokumentet:
Maj 14 2024 03:54PM	 BENGT FRANK signerade dokumentet
Maj 14 2024 03:54PM	Dokumentet har signerats





## 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 driftkostnader, 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

