



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Göteborg På Norra Älvstranden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Göteborg På Norra Älvstranden med säte i Göteborg org.nr. 716444-7075 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 43:2	2006-12-01	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4848
2	lokaler (hyresrätt)	199
46	garageplatser	0
Totalt 106 objekt		5047

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 6 st 2 rok, 14 st 3 rok, 15 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:32	G:A	717911-5865	36,4 / 100	Garage med ramp, Portar, Trapphus och hiss, Gemensam gård, Sopsuganläggning med ventilrum, Cykelrum, Ventilations-och styranläggningar samt luftgaller och kanaler, Va-ledningar, Fjärrvärmeanläggning, Mätning och kablage för elanläggningar, Kanalisation för el, Tv. Tele, Data mm
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	6180 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jenny Tolf	Ordförande
Jorma Vesanen	Ledamot
Jenny Pettersson	Ledamot
Johan Flanke	Ledamot
Ulrika Mentzer Jemdahl	Ledamot
Tobias Dock	Ledamot
Elin Franzén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Pettersson, Johan Flanke, Tobias Dock samt Elin Franzén.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen samt Jenny Tolf och Jenny Pettersson, två i förening av.

Revisorer har varit: Carina Eriksson, BoRevision AB med Susanne Andersson, BoRevision AB som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Eric Berggren (sammanställande) och Rosana Mitrovska Samoud, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +25%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Tvätt och målning av fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	83	192	250	150	234
Skuldsättning, kr/kvm	10 222	10 253	10 293	10 332	10 966
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 641	10 674	10 715	10 757	11 417
Räntekänslighet, %	15	19	19	20	20
Energikostnad, kr/kvm	27	23	113	94	99
Årsavgifter, kr/kvm	720	573	573	573	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	77	55	58	80
Totala intäkter, kr/kvm	864	768	1 075	928	732
Nettoomsättning, tkr	4 356	3 741	3 715	3 390	3 694
Resultat efter finansiella poster, tkr	-845	-500	66	-489	17
Soliditet, %	70	70	70	70	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Fr o m år 2022 redovisas kostnaden till Skandäckets Samfällighetsförening som en engångspost och är ej längre uppdelat efter Brf Göteborgs andel av t ex vatten och värme. Detta medför att nyckeltalet för energikostnaden blir lägre fr o m detta år.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift år 2023 ingår även avgift för bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning av förlust:

Föreningen redovisar i år ett underskott som i huvudsak har uppstått på grund av stora årliga avskrivningar på fastigheten. Under året har även samtliga av föreningens lån satts om vilket inneburit att räntekostnaderna har ökat kraftigt. Föreningen har ett positivt kassaflöde och ser löpande över sina intäkter och kostnader. På grund av de ökade kostnaderna beslutades om en höjning av årsavgiften fr o m 1/1 2024 med 7%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	88 934 000	0	0	88 934 000
Upplåtelseavgifter, kr	34 581 000	0	0	34 581 000
Underhållsfond, kr	1 886 219	257 750	0	2 143 969
S:a bundet eget kapital, kr	125 401 219	257 750	0	125 658 969
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	492 404	-757 765	0	-265 362
Årets resultat, kr	-500 015	500 015	-845 479	-845 479
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 611	-257 750	-845 479	-1 110 841
S:a eget kapital, kr	125 393 608	0	-845 479	124 548 128

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-265 362
Årets resultat, kr	-845 479
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 110 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-580 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	117 250
Balanseras i ny räkning, kr	-1 573 591

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 355 950	3 740 640
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 055	134 728
Summa rörelseintäkter		4 363 005	3 875 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 763 639	-1 878 224
Underhållskostnader	Not 4	-117 250	-322 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 881	-164 693
Personalkostnader	Not 6	-206 986	-126 952
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 145 465	-1 145 465
Summa rörelsekostnader		-3 400 221	-3 637 584
Rörelseresultat		962 784	237 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	104 436	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 912 699	-737 843
Summa finansiella poster		-1 808 263	-737 799
Årets resultat	Not 10	-845 479	-500 015

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 172 293 736	173 439 201
Inventarier	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	172 293 736	173 439 201
Summa anläggningstillgångar	172 293 736	173 439 201
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 35	32
Övriga fordringar	Not 14 567 506	1 493 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 <u>188 142</u>	<u>162 423</u>
	755 684	1 656 301
Kortfristiga placeringar	Not 16 3 000 000	0
Kassa och bank	1 024 027	3 000 000
Summa omsättningstillgångar	4 779 711	4 656 301
Summa tillgångar	177 073 447	178 095 501

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	123 515 000	123 515 000
Underhållsfond	2 143 969	1 886 219
	<u>125 658 969</u>	<u>125 401 219</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-265 362	492 404
Årets resultat	-845 479	-500 015
	<u>-1 110 841</u>	<u>-7 611</u>
Summa eget kapital	124 548 128	125 393 608
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 25 686 404	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	25 902 407	51 747 811
Leverantörsskulder	128 703	103 547
Skatteskulder	11 125	7 065
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 24 500	21 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 772 179	821 971
	<u>26 838 914</u>	<u>52 701 894</u>
Summa skulder	52 525 318	52 701 894
Summa Eget kapital och skulder	177 073 447	178 095 501

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-845 479	-500 015
Avskrivningar	<u>1 145 465</u>	<u>1 145 465</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	299 986	645 450
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 266	144 054
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-17 576</u>	<u>168 871</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	250 145	958 375
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-159 000</u>	<u>-200 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-159 000	-200 000
Årets kassaflöde	91 145	758 375
Likvida medel vid årets början	4 484 047	3 725 672
Likvida medel vid årets slut	4 575 190	4 484 047

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 301 431	2 780 160
Hyror	776 426	713 698
Elintäkter	60 273	35 662
Bredbandsavgift	187 920	187 920
Övriga intäkter	29 900	23 200
	4 355 950	3 740 640
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	7 055	134 728
*Varav försäkringsersättning	0	122 099
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	111 075	107 507
Reparationer	75 664	144 427
El	136 171	114 979
Samfällighetsavgift	1 029 114	947 496
Övriga avgifter	250 555	64 393
Förvaltningsarvoden	97 011	95 428
Övriga driftskostnader	64 049	403 994
	1 763 639	1 878 224
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	72 250
El och tele	36 000	250 000
Utrustning	81 250	0
	117 250	322 250
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	157 722	153 662
Övriga externa kostnader	9 159	11 031
	166 881	164 693
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	157 500	96 600
Sociala kostnader	49 486	30 352
	206 986	126 952
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 115 363	1 115 363
Markanläggningar	30 102	30 102
	1 145 465	1 145 465
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	277	10
Övriga ränteintäkter	104 159	34
	104 436	44
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 911 087	737 398
Övriga finansiella kostnader	1 612	445
	1 912 699	737 843
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-845 479	-500 015
Avsättning till underhållsfond	-580 000	-580 000
Disposition ur underhållsfond	117 250	322 250
Resultat efter underhållspåverkan	-1 308 229	-757 765

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	129 041 000	129 041 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 041 000	129 041 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 812 512	-9 697 149
Årets avskrivningar	-1 115 363	-1 115 363
Utgående avskrivningar	-11 927 875	-10 812 512
Bokfört värde byggnader	117 113 125	118 228 488
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	301 019	301 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 019	301 019
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90 306	-60 204
Årets avskrivningar	-30 102	-30 102
Utgående avskrivningar	-120 408	-90 306
Bokfört värde markanläggningar	180 611	210 713
Bokfört värde mark	55 000 000	55 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	172 293 736	173 439 201
Taxeringsvärde för Sannegården 43:2		
Byggnad - bostäder	109 000 000	109 000 000
Byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
	114 600 000	114 600 000
Mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
Mark - lokaler	956 000	956 000
	60 956 000	60 956 000
Taxeringsvärde totalt	175 556 000	175 556 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	60 526 000	60 526 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	59 948	59 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 948	59 948
Ingående avskrivningar	-59 948	-59 948
Utgående avskrivningar	-59 948	-59 948
Bokfört värde	0	0
Not 13 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	35	32
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	551 163	1 484 047
Skattekonto	16 343	9 799
	567 506	1 493 846
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	93 004	162 423
Upplupna intäkter	95 138	0
	188 142	162 423

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Handelsbanken	2023-01-03	2024-01-03	12 mån	3,05%	3 000 000
					3 000 000
Fasträntepacering				3 000 000	0
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låneummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	845368	4,13%	2024-03-30	9 144 658	36 000
Stadshypotek	845369	3,90%	2025-03-30	12 893 202	50 000
Stadshypotek	845370	3,89%	2026-03-30	12 893 202	50 000
Stadshypotek	851987	4,35%	2024-04-30	3 752 047	14 000
Stadshypotek	851988	4,50%	2024-04-29	12 905 702	50 000
				51 588 811	200 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					200 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					25 702 407
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					25 902 407
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 686 404
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 588 811
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				24 500	21 500
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				127 599	86 811
Övriga upplupna kostnader				234 378	380 405
Förutbetalda hyror och avgifter				410 202	354 755
				772 179	821 971

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Elin Franzén

Jenny Pettersson

Jenny Tolf

Johan Flanke

Jorma Vesanen

Tobias Dock

Ulrika Mentzer Jemdahl

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborg på Norra Älvstranden, org.nr. 716444-7075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborg på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Göteborg på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader, amorteringar samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Götheborg På Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY TOLF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 10:51:57



ULRIKA MENTZER JEMDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:48:41



JENNY PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 13:24:50



JOHAN FLANKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 22:42:09



ELIN FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:23:31



TOBIAS DOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:37:29



JORMA VESANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 06:07:37



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:33:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Götheborg På Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

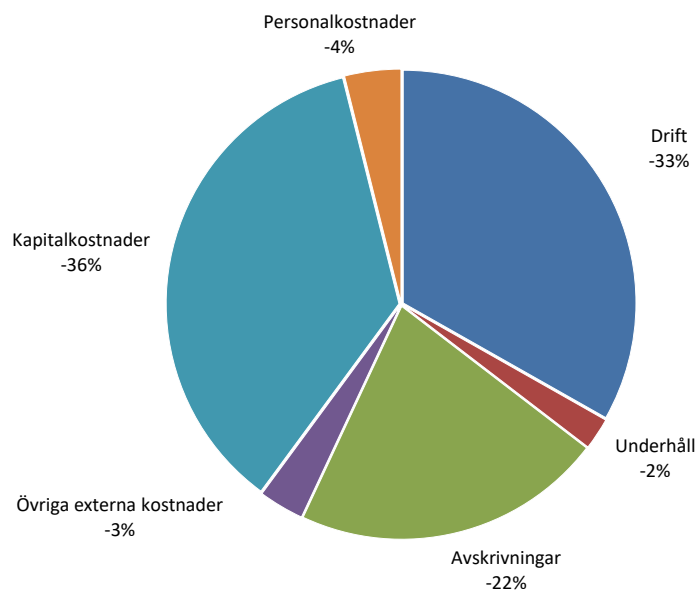
SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

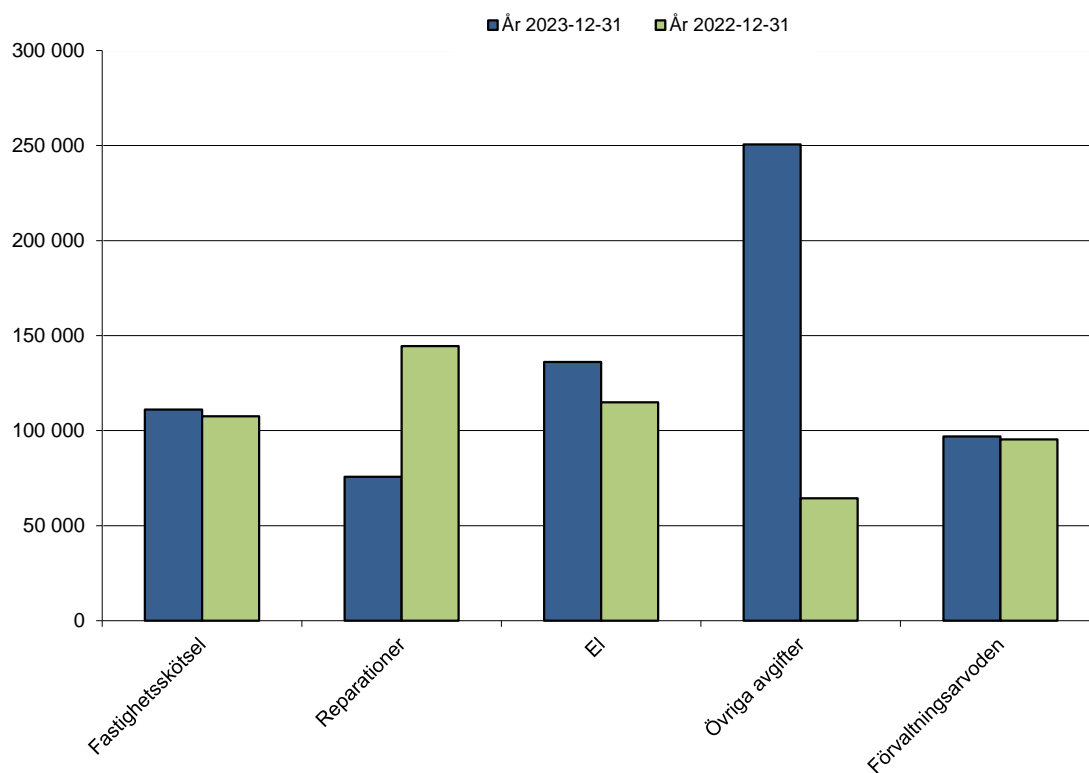
E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:33:17



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





VERKSAMHETSBERÄTTELSE

1.0 Ekonomi

Styrelsen har arbetat aktivt under året för att skilja ekonomierna för bostadsrättsföreningen Göteborg och samfälligheten Skandäckets från varandra. BRF Göteborg betalar fortfarande en avgift per månad till Skandäcket som utgör en tredjedel av Skandäckets utgifter medan BRF Ostindiefararen står för två tredjedelar av Skandäckets utgifter. Skandäcket ansvarar i första hand om drift och en del underhåll av gemensamma utrymmen. I bokföringen för BRF Göteborg finns endast reparationer, underhåll, kostnader och investeringar som föreningen ensamt ansvarar för.

1.1 BRF Göteborg

Avgiftsändring nr 1, 1 april 2023

1 april 2023 höjdes årsavgiften till bostadsrättsföreningen med 25 procent.

Den främsta orsaken till höjningen var att räntorna på föreningens lån gick upp efter omförhandlingar av lånevillkoren.

Under året har styrelsen beslutat att avgiften för garageplatserna ska följa förändringen av konsumentprisindex. Det innebär att avgiften för en garageplats regleras på samma sätt som hyrorna för våra två hyresgäster.

Inför avgiftsändring nr 2, årsskiftet 2023/2024

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att fastställa föreningens budget för 2024. I det arbetet kom det fram att det var nödvändigt att göra en ytterligare höjning av årsavgiften med sju procent från 1 januari 2024. för att täcka upp de ökade kostnaderna för räntor som har fortsatt att stiga, kompensera för hög inflationen och kunna göra avsättningar till kommande underhåll som motsvarar det slitage på vår fastighet som sker varje år.

1.1.1 Lån

1 april 2023 gick löptiden ut på flertalet av föreningens lån. Inför det gjorde styrelsen en ordentlig undersökning av möjliga villkor hos alla större bankaktörer. Resultatet blev att föreningen flyttade lånen till Handelsbanken som gav föreningen den mest fördelaktiga räntan. I samband med att avtalet med Handelsbanken delades föreningens tidigare tre lån upp på fyra lån. Detta skedde efter en strategisk diskussion i styrelsen där önskan var att sprida risken vid högre räntor och jämna ut ränteeffekten. Lånens löptider är fördelade på tre år, två år, ett år och rörligt tre månader. Lånen kommer framöver att läggas om på sätt som minskar risken för att alla lån ska gå ut samtidigt.

1.1.2 Sparande

Styrelsen har under året infört två olika sparkonton där insatt kapital är bundet under olika lång tid för att på så sätt få högsta möjliga ränta. Med detta upplägg är det också möjligt att ha pengar att använda för bland annat kommande underhåll.

1.1.3 Betalkort

Under året har styrelsen skaffat ett betalkort. Kortet är främst till för mindre inköp, såsom proppar, skrivmaterial, kondoleansblommor och utlägg på medlemsaktiviteter.

1.1.4 Ekonomi Underhåll

Från och med 1 januari 2024 införs en ny bestämmelse i bostadsrättslagen som kräver att alla bostadsrättsföreningar har en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. I underhållsplanen ska uppskattad kostnad och tidpunkt anges för de viktigaste framtida åtgärderna för att upprätthålla fastighetens standard.

1.2 Skandäcket

Som tidigare nämnts har styrelsen arbetat för att särskilja BRF Göteborg och Skandäckets kostnader. Detta innebär att styrelsen har implementerat nya konteringskoder för att det ska bli tydligt vilka kostnader som är kopplade till drift av fastigheten.

BRF Göteborg har tre representanter i Skandäckets styrelse:

- Sture Svensson
- Jorma Vesanen, sekreterare
- Tobias Dock, kassör och ansvarig för underhållsplanen

Under året har det tagits beslut om att arvodet för BRF Göteborgs representanter i Skandäcket ska betalas ut från BRF Göteborg och inte som tidigare från Skandäcket. Arvodet för BRF Göteborgs representanter i Skandäckets inkluderas i BRF Göteborgs arvode för 2023.

I Skandäckets budget för 2024 finns ingen höjning av den summa som BRF Göteborg betalar till Skandäcket varje månad. Om det uppkommer punktinsatser i Skandäcket kommer BRF Göteborg att belastas med en extra inbetalning. Vilket inte har skett under 2023.

1.3 Underhåll

Under året har föreningen synliggjort och organiserat underhållsarbetet för att kunna ta fram en underhållsplan. Detta har skett med ett webbverktyg som heter Planima, som har gett styrelsen en klarare bild av vilka underhållsinsatser som kommer, och framför allt, vilken kostnad som kan förknippas med kostnadsposten underhåll. Kostnaden för Planima belastar Skandäcket. Planima är uppdelat på underhåll för BRF Göteborg och för samfälligheten Skandäcket.

Planima är styrelsens styrande dokument för planerat underhåll och ligger till grund för föreningens budget. Styrelsen har även tagit beslutet att använda Planima för att hålla ordning på alla avtal som föreningen har ingått och inkomna offerter. Den bakomliggande tanken med detta är att alla beslut ska kunna följas med bakomliggande dokumentation.

1.4 Drift

Driften av vår gemensamma fastighet har varit en av styrelsens viktigaste uppgifter också under 2023. Här är några insatser som skett under året.

1.4.1 Nya porttelefoner

I december 2022 installerade Elcenter AB nya porttelefoner. Nu har de varit i drift i över ett år. För styrelsen har det inneburit lite småfix såsom utlämning av taggar och extradebitering av taggar. Under året har styrelsen arbetat aktivt med att implementera uppdateringar, exempelvis vid utflytt/inflytt, tagit fram regler för överlämning av taggar, hur medlemmar kan beställa nya eller extra taggar och elektriska nyckelbrickor (3 st)

1.4.2 Problem med vattentemperatur

Vissa medlemmar har haft problem med vattentemperaturen i lägenheten. Styrelsen har anlitat Holmens rörgille som har gjort en grundlig genomgång av temperaturen på vattnet i våra kranar och hur vattnet cirkulerar i vårt värmesystem. Genomgången har gjort att alla lägenheter nu har varmt vatten utan att behöva spola vatten i kranen någon längre tid. Värmesystemet är under fortsatt utredning och ett resultat kommer att presenteras under 2024.

1.4.3 Reparation av takfläkt uppgång 12

Fläkten på taket i uppgång 12 har reparerats efter att en säkring slutade att fungera. Styrelsen har därefter påbörjat ett arbete med en arbetsordning om styrelsens agerande vid olika fel.

1.4.4 Utbyte av elmätare

Föreningens nätverksleverantör Göteborgs Energi har bytt alla elmätare i fastigheten för att bland annat kunna erbjuda realtidsmätning och göra det enklare att koppla på solpaneler.

1.4.5 Getingbo vid Lotus och nytt skadedjursavtal

Anticimex avtal upphört - upptäcktes iom Getingbo vid Lotus
Föreningens avtal med Anticimex via vårt försäkringsbolag Länsförsäkringar har upphört. I stället har Länsförsäkringar skaffat sig en egen enhet för skadedjursbekämpning. Detta blev styrelsen medveten om under sommaren då getingar ställde till med problem för Premiumbageriet. Länsförsäkringars skadedjursbekämpare var här flera gånger men kunde inte råda bot på problemet.

Styrelsen har tagit bort alla lappar som funnits i varje trappuppgång om att ta kontakt med Anticimex vid problem med skadedjur. Styrelsen har i stället tagits beslut om att varje medlem ska ta kontakta med styrelsen vid skadedjursproblem.

1.4.6 Fukt i uppgång 16

En lägenhet i uppgång 16 har fått fukt på en vägg mellan lägenheten och Premiumbageriet. Efter utredning av orsak blev detta ett försäkringsärende. Orsaken var att det droppat under flera år från en vattenpost hos bageriets tvättrum som ligger i anslutning till medlemmens lägenhet. Vattnet har oturligt letat sin in till betongen. Utredningen kom fram till att vattenskadan har uppkommit av otur. Det föreligger inget tidigare byggfel på vare sig rör eller tvättrum. Området har torkats upp, ny plastmatta har lagts och droppet har åtgärdats.

1.4.7 Individuell Mätning Debitering, IMD

Styrelsen har anlitat David Skarin, extern konsult från HSB, för att utreda och ta fram underlag till vad det skulle innebära för oss medlemmar att införa så kallad IMD-el. IMD-el innebär att föreningen ingår ett avtal som omfattar elen för alla hushåll i fastigheten och den el som föreningen ansvarar för i dag till gemensamma utrymmen. Underlaget finns som bilaga till årsredovisningen.

1.5 Trivsel och sociala aktiviteter

Styrelsen har jobbat med synpunkter från boenden i en av våra uppgångar om att en medlem inte har följt trivselregler och bostadsrättsföreningens stadgar. Styrelsen har haft kontakter med en jurist i ärendet och fört samtal med medlemmen om en lösning som nu genomförs. Styrelsen har också informerat alla medlemmar om vikten av att följa trivselreglerna och stadgan i ett nyhetsbrev.

Andra upplagan av Sannegårdsspelen, 27 augusti, blev en ny framgång där sammanhållningen tog hem segern vid sidan av laget med medlemmar i uppgångarna 14 och 16. Årets grenar var boule, kasta pappersflygplan, mölkky och kubb. 15 medlemmar deltog. I halvleken bjöd föreningen på fika från Premiumbageriet som gav styrka.

En medlem har under året uppmärksammat styrelsen på att fåglar kommer åt mat i papperskorgarna och gräver ner denna mat i gräsmattan på innergården. Detta har skapat oro bland husdjurägare i föreningen för att det ska vara mat som husdjuren ska kunna skada sig på. Än så länge har inga rapporter om skadade husdjur kommit till styrelsens kännedom.

1.6 Uppföljning av motioner som behandlades på föreningsstämman 2022

1.6.1 Motion om räcke i trappan till cykelförrådet och uppgång 16

Styrelsen gav Skandäcket i uppdrag att arbeta med denna fråga och resultatet har blivit ett trappräcke som fungerar bra.

1.6.2 Trevliga entréer

Motionen handlade om att få fler blommor och färre buskar i rabatterna in mot våra entréer. Styrelsen har gett uppdraget att jobba med frågan till Skandäcket då den berör innergården. Än finns det inget förslag på åtgärd som tillgodoser motionens andemening.

1.6.3 Utredda möjligheten att få ett aktivitetsrum i vår fastighet

Styrelsen har diskuterat detta önskemål sedan årsmötet men har ännu inte gjort någon insats för att utreda frågan. En sak som behöver studeras är brandskyddet i rum som kan vara aktuella för att bli ett aktivitetsrum.

1.7 Webb & Kommunikation

Styrelsen har under året arbetat med att förbättra och uppdatera hemsidan med bland annat:

- Regler som gäller vid in-och utflytt av nya medlemmar
- Svar på frågor som ställs frekvent återkommande till styrelsen (FAQ)
- Välkomstbrev till nya medlemmar.

Hemsidan och domänen har flyttats till Loopia som distributör för att förenkla styrelsens arbete. kontakt@brfgotheborg.se mailen går även den via Loopia.

Informationsbrev fortsätter att skickas ut via Mailchimp. Det som uppmärksammats under året är att medlemmar inte kan svara på utskicken via Mailchimp då de hamnar i en mailkorg som styrelsen inte läser. Medlemmar har blivit informerade om detta under året.

1.8 Medlemmar

Styrelsen har tagit beslutet om att ge ett presentkort på valfri limpa från Premiumbageriet som välkomstpresents till nyinflyttade medlemmar. Presentkortet levereras till de nya medlemmarna med en uppmaning om att gå in och läsa all information som finns att tillgå på vår hemsida.

Under året 2023 har styrelsen godkänt tre stycken andrahandsuthyrningar (uppgång 16, uppgång 14 och uppgång 8) enligt de regler för andrahandsuthyrningar som råder i föreningen.

1.9 Parkeringar

Under året har alla platser varit uthyrda. Under de perioder som det varit färre medlemmar som önskat plats till sin första bil har tillfälliga avtal erbjudits. Detta för att handla enligt tidigare beslut om att först och främst se till att få in så stora intäkter som möjligt från uthyrningen av garageplatser.

Då föreningen delar garageutrymmet med Skandäcket och att fördelningen av parkeringsplatser uppfördes vid föreningens bildande har det framkommit en förfrågan från systerföreningen Brf Ostindiefararen om att byta parkeringsplats med varandra i det övre garaget. Detta för att underlätta systerföreningens elanslutningar. Bytet gäller parkeringsplatserna 117 och 118. Bytet var likvärdigt, det vill säga att båda parkeringsplatserna var handikappsplatser och påverkar inte föreningens parkeringsintäkter.



Underhållsplan

År 2023 till 2028

Samfällighetsföreningen Skandäcket

Brf Göteborg, Brf Ostindiefararen och Skandäcket

Datum för utskrift: 2024-03-08

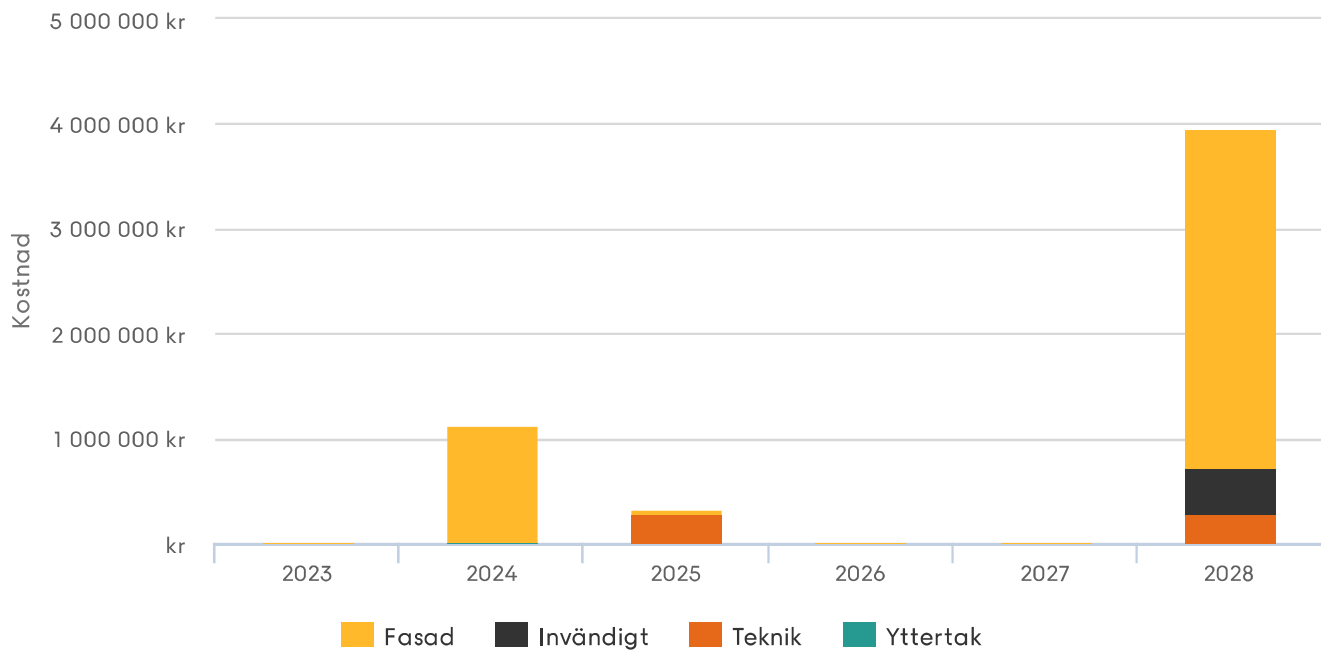


Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Genomförd	26 000 kr Faktisk kostnad: 33 000 kr

26 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	26 000 kr
Måla fasadskivor fibercement	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	15 år	Planerad	409 000 kr
Måla skärmtak plåt	Yttertak	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	10 år	Planerad	13 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	10 år	Planerad	34 000 kr
Tvätta putsfasad	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	10 år	Planerad	640 000 kr

1 122 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
IMD (Individuell mätning EL) Investering	Teknik	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)		Planerad	289 000 kr
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	26 000 kr

315 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	26 000 kr

26 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	26 000 kr

26 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta belysningsarmatur kompaktlysror	Teknik	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	200 000 kr
Byta belysningsarmatur led utomhus	Teknik	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	30 000 kr
Byta låscylinder	Teknik	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	49 000 kr
Fasadställning	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)		Planerad	988 000 kr
Laga balkongplatta betong	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	810 000 kr
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	26 000 kr
Måla putsfasad	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	1 205 000 kr
Måla putsfasad	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	195 000 kr
Måla väggar och tak trapphus	Invändigt	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	455 000 kr

3 958 000 kr

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)</i>							
Fasadställning	2028			3160	m2	250 kr	988 000 kr
Laga balkongplatta betong	2028	20 år		463	m2	1 400 kr	810 000 kr
Löpande underhåll (Diverse)	2023			1	st	21 000 kr	26 000 kr
Genomförd							
Löpande underhåll (Diverse)	2024	1 år	2023	1	st	21 000 kr	26 000 kr
Måla fasadskivor fibercement	2024	15 år		1090	m2	300 kr	409 000 kr
Måla putsfasad	2028	20 år		2755	m2	350 kr	1 205 000 kr
Måla putsfasad	2028	20 år		445	m2	350 kr	195 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	2024	10 år		78	st	350 kr	34 000 kr
Tvätta putsfasad	2024	10 år		3200	m2	160 kr	640 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)</i>							
Måla väggar och tak trapphus	2028	20 år		364	m2	1 000 kr	455 000 kr

Teknik

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)</i>							
Byta belysningsarmatur kompaktlysrör	2028	20 år		80	st	2 000 kr	200 000 kr
Byta belysningsarmatur led utomhus	2028	20 år		8	st	3 000 kr	30 000 kr
Byta låscylinder	2028	20 år		39	st	1 000 kr	49 000 kr
IMD (Individuell mätning EL)	2025			1	st	231 200 kr	289 000 kr
Investering							

Yttertak

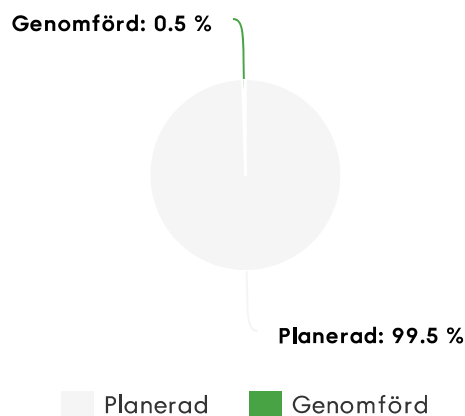
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)</i>							
Måla skärmtak plåt	2024	10 år		29	m2	350 kr	13 000 kr

Ekonomisk analys

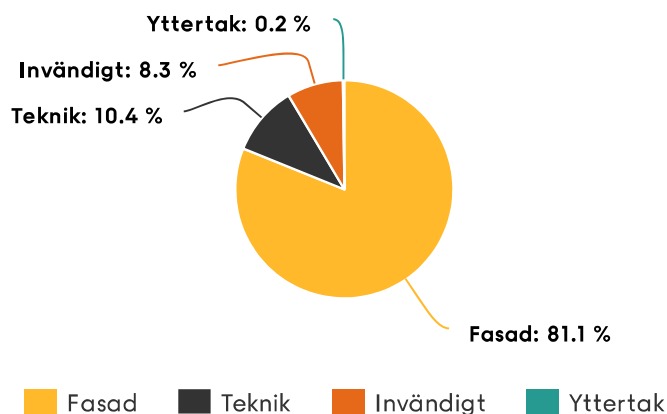
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	5 473 563 kr
Kostnad per år	912 260 kr
Kostnad per år och m ²	45613 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

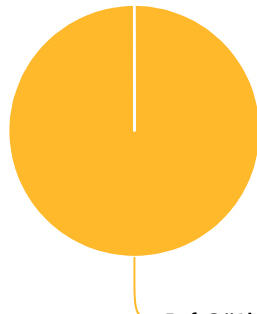
Kostnad per status



Kostnad per kategori



Kostnad per byggnad

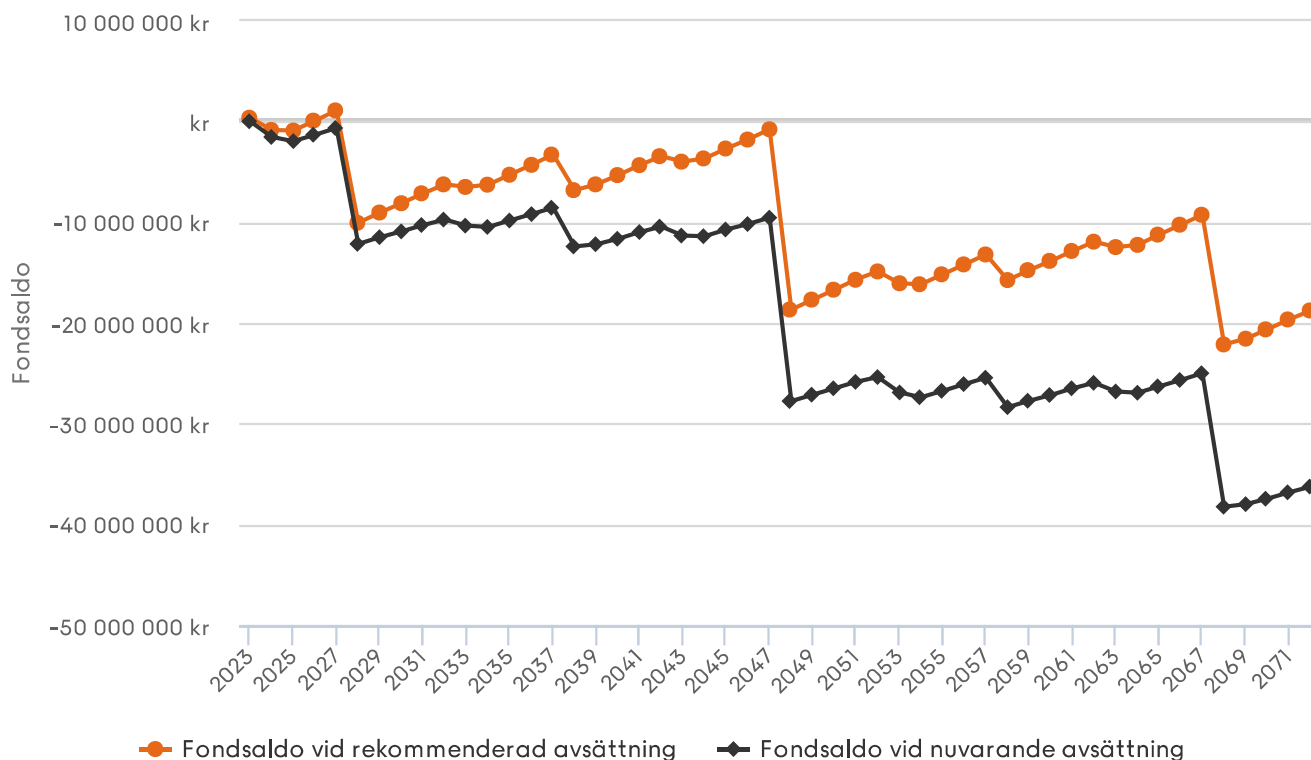


Brf Göteborg 3462 Underhållsplan: 100.0 %

■ Brf Göteborg 3462 Underhållsplan

Avsättningsanalys

Avsättningsanalysen visar **hela din underhållsplan** och **exkluderar investeringsåtgärder**. Eventuella filter som ställts in påverkar inte analysen.



Nuvarande avsättning per m ² (BOA)	75 000 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m ² (BOA)	110 000 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	1 100 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	750 000 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2023	1 500 000 kr