

Styrelsen för

Org.nr: 769608-7175

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Plantagegatan 13/15 med säte i Göteborg org.nr. 769608-7175 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Masthugget 1:4	2002-02-09	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	159
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2051
Totalt 28 objekt		2210

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 6 st 2 rok, 16 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Masthugget GA:11	G:A		25 / 100	Gårdsutrymme och soprum i markplanet
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
George Schedin	Ordförande	2021-05-28	2023-06-27
George Schedin	Ledamot	2020-06-26	
Joel Strömberg	Ordförande	2023-06-27	
Ulla Forsén	Ledamot	2019-06-25	2023-06-27
Klaes Håkan Beijmer	Ledamot	2021-05-28	
Dennis Andersson	Ledamot	2023-06-27	
Axel Jones	Ledamot	2020-06-26	2023-06-27
Joakim Adriansson	Ledamot	2022-12-13	2023-07-05
Jimmy Nilsson	Ledamot	2023-06-27	
Anna Rosén	Ledamot	2022-06-03	
Anton Bodén	Ledamot	2021-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: George Schedin, Anton Bodén, Klaes Håkan Beijmer och Anna Rosén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av George Schedin, Jimmy Nilsson, Anton Bodén och Joel Strömberg.

Revisorer har varit: Peeter Gustafsson vald av föreningen, samt Carina Eriksson med suppleant Susanne Andersson från BoRevision i Sverige.

Valberedning har varit: Christina Beijmer och Ulla Forsén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +10%.

Årsavgiften oförändrad 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-11-29.

Under 2023 slutfördes ROT-projektet som föreningen arbetat med under flera år.

I och med projektet har föreningens stora underhållsbehov omhändertagits och åtgärdats. Även en del standardhöjande åtgärder har genomförts, som exempelvis hiss till Plantagegatan 15. Föreningen står således i ett gynnsamt läge i förhållande till underhållsbehoven, då det mesta som behövde göras är gjort i och med ROT-projektet. I samband med att ROT projektet är genomfört har även en ny underhållsplan tagits fram.

Vi har även påbörjat ventilationsöversikt och monterat friskluftsintag uppgång 15 och mekanisk frånluft på 2:orna i uppgång 13.

Under året har en vattenskada orsakad av markfukt upptäckts i en av lokalerna som hyrs ut. Fuktskadan är åtgärdad under 2023 och i samband med detta renoverades hela lokalen.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Fullständig renovering i en hyreslokal bottenvåning Plantagegatan 13
2023	Slutförande av ROT projekt
2023	Nya underhållsplan framtagna
2022	Del 1 av ventilations projektet genomförd
2022	Nytt tak och takkonstruktion
2022	Hiss på Plantagegatan 15
2022	Ny fjärrvärmeanläggning har installerats
2022	Fem nya rum i gamla pigtrapphuset PG13
2022	Fyra vindsvåningar uppfördes
2022	Fasaden ut mot Plantagegatan har totalrenoverats
2022	En ny källare med källarförråd uppfördes

Vattenskada som påverkat en av lägenheterna på PG15 samt en av hyresgästernas lokal är delvis åtgärdad, kvartåenda arbete bedöms vara slutfört Q1 2024

Fuktskada som upptäcktes hos en av hyresgästerna 2022 har under året åtgärdats.

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

Årtal	Ändamål
2024	Cykelförråd
2025	Underhåll av trapphus
2025	Ventilationsprojekt del 2

I och med ROT-projektet har föreningens stora underhållsbehov tagits om hand. Föreningen har utökats med fyra hushåll och en boyta på 340 kvadratmeter, som på sikt kommer innebära fördelar för föreningens ekonomi.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-423	142	247	263	419
Skuldsättning, kr/kvm	9 418	9 466	6 149	4 211	4 243
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 148	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	19	11	7	7
Energikostnad, kr/kvm	153	148	173	145	156
Årsavgifter, kr/kvm	688	632	621	621	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	893	865	752	749	749
Nettoomsättning, tkr	1 686	1 336	1 403	1 398	1 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 840	-3 851	-178	137	412
Soliditet, %	73	71	69	80	80

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa 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).

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

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 negativt resultat

Årets negativa resultat beror dels på renoveringsarbeten i en lokal och slutfasen i ROT objektet som båda har bokförts som reparationer (Not 3)

Årets negativa resultat beror även på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Renoveringsarbetena och räntekostandarena har en stor inverkan även på likviditeten för 2023
Dessutom förföll många fakturor i det stora ROT-projektet under 2023, på ett lån som togs under 2022.

Från och med 2024 så ser föreningen att det kommer att bli ett mer normalt resultat och en fullständig balans i kassaflödet samt positivt sparande.

Dessutom är alla stora renoveringsprojekt genomförda. Detta tillsammans med en med en fortsatt stark kassa gör att föreningen känner sig väl rustade för 2024.

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	32 460 239	0	0	32 460 239
Kapitaltillskott/extra insats, kr	3 124 703	0	0	3 124 703
Upplåtelseavgifter, kr	26 188 297	0	0	26 188 297
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 230 216	-1 230 216	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	63 003 455	-1 230 216	0	61 773 239
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	598 845	-2 620 688	0	-2 021 843
Årets resultat, kr	-3 850 904	3 850 904	-1 840 270	-1 840 270
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 252 059	1 230 216	-1 840 270	-3 862 113
S:a eget kapital, kr	59 751 396	0	-1 840 270	57 911 126

Disposition av föregående års underhåll enligt stämmans beslut. Avsättning till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 370 216 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 021 843
Årets resultat, kr	-1 840 270
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 862 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 000
Balanseras i ny räkning, kr	-3 956 113

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 685 738	1 335 946
Övriga rörelseintäkter	Not 2	287 199	574 954
Summa rörelseintäkter		1 972 937	1 910 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 067 348	-1 471 508
Underhållskostnader	Not 4	-26 000	-2 722 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 619	-96 496
Personalkostnader	Not 6	-89 248	-241 813
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-878 690	-875 024
Summa rörelsekostnader		-3 136 906	-5 407 341
Rörelseresultat		-1 163 969	-3 496 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 061	104
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-678 362	-354 567
Summa finansiella poster		-676 301	-354 463
Årets resultat	Not 10	-1 840 270	-3 850 904



Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 11 77 523 427	77 887 240
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	60 404
	77 523 427	77 947 644
Summa anläggningstillgångar	77 523 427	77 947 644
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	Not 14 1 962 783	5 022 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 96 274	656 290
	2 059 057	5 679 030
Kassa och bank	33 873	29 082
Summa omsättningstillgångar	2 092 930	5 708 112
Summa tillgångar	79 616 357	83 655 756



Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	61 773 239	61 773 239
Underhållsfond	0	1 230 216
	61 773 239	63 003 455
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 021 843	598 845
Årets resultat	-1 840 270	-3 850 904
	-3 862 112	-3 252 059
Summa eget kapital	57 911 127	59 751 396
Skulder		
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 6 861 057	12 959 995
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 952 631	7 960 509
Leverantörsskulder	521 334	1 230 835
Skatteskulder	8 083	331
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 31 176	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 330 949	1 727 689
	14 844 173	10 944 364
Summa skulder	21 705 230	23 904 359
Summa Eget kapital och skulder	79 616 357	83 655 756



Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 840 270	-3 850 904
Avskrivningar	878 690	875 024
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-961 580	-2 975 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	428 834	-629 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 092 313	-419 967
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 625 059	-4 025 157
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-454 473	-32 536 942
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-454 473	-32 536 942
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-106 816	9 422 561
Inbetalda insatser	0	30 499 150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-106 816	39 921 711
Årets kassaflöde	-3 186 348	3 359 612
Likvida medel vid årets början	4 973 893	1 614 281
Likvida medel vid årets slut	1 787 545	4 973 893



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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), 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).

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,30%

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 bostäder	1 393 612	1 103 382
	Årsavgifter balkong	16 800	16 800
	Hyror	266 201	206 632
	Övriga intäkter	9 125	9 132
		1 685 738	1 335 946
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	287 199	574 954
	*Varav försäkringersättning	282 933	275 850
	*Varav fjärrvärmeledning	0	295 000
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	165 506	67 142
	Reparationer	1 275 131	407 751
	El	24 920	53 373
	Uppvärmning	216 572	195 579
	Vatten	96 828	77 868
	Sophämtning	0	45 298
	Övriga avgifter	81 775	72 089
	Förvaltningsarvoden	65 978	63 029
	Övriga driftskostnader	140 638	489 379
		2 067 348	1 471 508
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	2 722 500
	VVS	26 000	0
		26 000	2 722 500
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	61 356	53 600
	Övriga externa kostnader	14 263	42 896
		75 619	96 496
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	84 000	80 000
	Sammanträdesersättningar	0	104 000
	*Sociala kostnader	5 248	57 813
	*Minskningen beror på reservering tidigare år.	89 248	241 813
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	878 690	875 024
		878 690	875 024
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	525	0
	Övriga ränteintäkter	1 536	104
		2 061	104
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	678 261	172 489
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	180 938
	Övriga finansiella kostnader	101	1 140
		678 362	354 567
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 840 270	-3 850 904
	Avsättning till underhållsfond	-120 000	-140 000
	Disposition ur underhållsfond	26 000	1 370 216
	Resultat efter underhållspåverkan	-1 934 270	-2 620 688



Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	66 626 058	26 951 916
Årets investeringar	514 877	40 152 600
		-478 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 140 935	66 626 058
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 358 818	-2 962 252
Årets avskrivningar	-878 690	-875 024
Årets utrangering	0	478 458
Utgående avskrivningar	-4 237 508	-3 358 818
Bokfört värde byggnader	62 903 427	63 267 240
Markanläggningar		
Bokfört värde mark	14 620 000	14 620 000
Bokfört värde byggnader och mark	77 523 427	77 887 240
Taxeringsvärde för Masthugget 1:4		
Byggnad - bostäder	20 400 000	20 400 000
Byggnad - lokaler	1 558 000	1 558 000
	21 958 000	21 958 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	764 000	764 000
	33 764 000	33 764 000
Taxeringsvärde totalt	55 722 000	55 722 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	36 854 000	36 854 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	127 062	127 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 062	127 062
Ingående avskrivningar	-127 062	-127 062
Utgående avskrivningar	-127 062	-127 062
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	60 404
* Projekt avslutat 2022 med fördelning av tillkommande kostnader 2023		
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 753 672	4 944 811
Skattefordringar	0	28 046
Skattekonto	199 212	39 883
Övrigt	9 899	10 000
	1 962 783	5 022 740
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	96 274	85 440
Upplupna intäkter	0	570 850
	96 274	656 290

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Not 16

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Stadshypotek	708340	0,89%	2024-10-30	3 683 000	0
Stadshypotek	755717	2,33%	2025-03-30	2 194 309	83 252
*Stadshypotek	807724	3,77%	2024-10-30	2 332 686	23 564
*Stadshypotek	809212	4,80%	2024-02-08	4 750 000	0
Stadshypotek	809213	4,09%	2026-10-30	4 750 000	0
*Stadshypotek	825284	4,80%	2024-02-02	3 103 693	0
				20 813 688	106 816

Nästa års amortering beräknas uppgå till

*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

106 816

13 845 815

13 952 631

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 861 057

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

20 279 608

Not 17

Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	6 176	0
Övriga kortfristiga skulder	25 000	25 000
	31 176	25 000

Not 18

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	90 873	70 166
Övriga upplupna kostnader	86 664	1 511 706
Förutbetalda hyror och avgifter	153 412	145 817
	330 949	1 727 689

Denna årsredovisning är elektronisk signerad
Göteborg

Anna Rosén

Anton Bodén

Dennis Andersson

George Schedin

Jimmy Nilsson

Joel Strömberg

Klaes Håkan Beijmer

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peeter Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Plantagegatan 13/15, org.nr. 769608-7175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Plantagegatan 13/15 för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Plantagegatan 13/15 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Peeter Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kyrkspiran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOEL STRÖMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 13:17:19



GEORGE SCHEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:27:51



ANNA ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 20:40:24



DENNIS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 09:47:57



KLAES HÅKAN BEJMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 09:28:55



JIMMY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 19:25:23



ANTON BODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 13:45:54



PEETER GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:03:31



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 15:18:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Kyrkspiran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PEETER GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:30:57



SUSANNE ANDERSSON

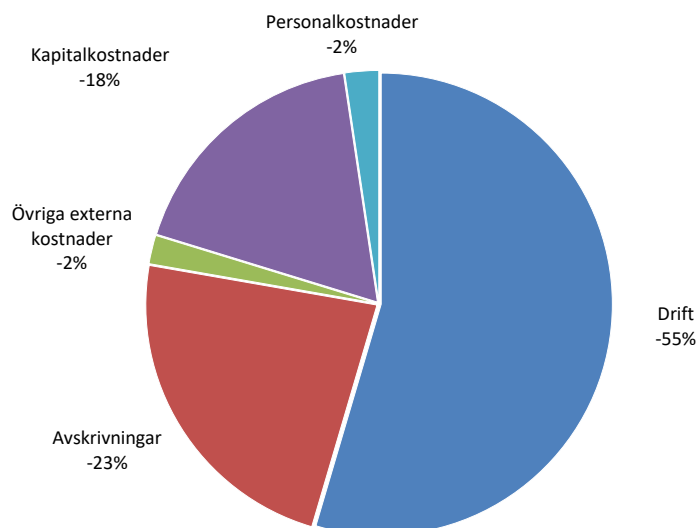
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 14:36:29



HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

