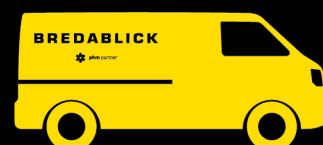


Brf Göteborgshus 65

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



Brf Göteborgshus 65

Org.nr: 716443-9916

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborgshus 65, 716443-9916, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-22 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Thomas Hansson
Ledamot	Maria Ericson
Ledamot	Lars Magnusson
Ledamot	Jerry Holmqvist
Ledamot	Mikael Lundell
Suppleant	Pernilla Andersson
Suppleant	Eva Hansson
Suppleant	Helena Gyllensvärd

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2026
2026
2025
2026
2026

Revisor

Extern revisor	Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB
Intern revisor	Malin Ungesson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johan Henningsson, sammankallande, och Margareta Widestam.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Järnbrott 21:1, Järnbrott 32:1 samt Järnbrott 33:1 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal för respektive fastighet löper t.o.m. 2032-10-13, 2033-02-09 samt 2032-12-15. Byggnaderna är uppförda 1953 och har 208 lägenheter samt 1 lokal. Fastigheterna är belägna på Antenngatan 11-37 ojämna nummer, Antenngatan 30-36 jämna nummer samt Mottagaregatan 10 och 12.

Föreningen upplåter 208 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal, 22 varmgarage, 26 kallgarage, 79 parkeringsplatser, 12 MC-platser samt 78 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	98	74	20

Total tomtarea:	34 750	kvm
Total bostadsarea:	12 715	kvm
- varav bostadsrättsarea:	12 715	kvm
Total lokalarea:	1 986	kvm
- varav garagearea:	912	kvm

Fastighetsinformation

Energideklaration för respektive fastighet är utförd 2018-10-03.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa t.o.m. 2025-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Tv, bredband och telefoni	Tele2
Avfallshantering	Remondis
Tvätt av avfallskärl och miljörum	Kärلتvätt Sverige
Elavtal avseende volym	Stockholms Elbolag
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	CPG
Serviceavtal värmesystem och ventilation	Velco West
Systemövervakning värme och ventilation	Systeminstallation i Varberg

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 491 475 kr och planerat underhåll för 14 948 434 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 4 avser pågående reliningprojekt samt byte av torktumlare.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 412 675 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 300 kr per kvm. Huvudsakligt fokus kommande år kommer att vara färdigställande av den pågående reliningen.



Sammanställning av utförda åtgärder

År

Byte av torktumlare	2024
Linjemålning parkeringsplatser	2023
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2023
Elrevision	2023
Byte av ett mindre antal fönster	2023
Byte av ett expansionskärl, injustering på stamventiler samt montering av magnetfilter	2022
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2022
Byte av altan- och balkongdörrar	2021-2022
Dränering runt Antenngatan 11 och 13	2021
Byte av äldre slagportar till garage	2021
Montering av brytskydd och dörrstängare	2021
Rensning av ventilation i samtliga lägenheter	2021
Installation av 12 laddstolpar	2021
OVK-besiktning	2021
Markarbeten för ny parkeringsplats	2020
Dränering runt Antenngatan 21 och 25	2020
Fasadrenovering inkl. fasader, fönster och balkonger	2019-2020
Byte av spygatter och anslutande dagvattenledningar	2019-2020
Dränering av ca 40 % av fastigheterna	2005-2020
Installation av elektriska portlås	2019
Nya lekplatser och boulebana	2018
Renovering av soprum	2017
Byte av garageportar	2016
Byte av samtliga radiatorventiler samt installation av värmestyrningssystem	2014
Byte av centralfläktar	2014
Byte av tvättstugeutrustning	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 april. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

När jag skriver detta i mitten av mars börjar ytterligare ett verksamhetsår, mitt andra och sista som ordförande, att närma sig sitt slut. Solen skiner och det känns verkligen som att våren är på väg.

Vi har bytt entreprenör för snöröjning och halkbekämpning till säsongen som varit då vi inte varit nöjda med hur Bredablick hanterade det. Ny entreprenör har inte satts på några hårda prov under vintern då vi inte har haft mycket av den vita varan den gångna säsongen, men det som har varit har de tagit hand om på ett bra sätt.

Vi har genomfört ett stort projekt under det gångna året, något som jag tror att ingen har missat. Relining av våra avloppsstammar. På det stora hela har det varit ganska få problem enligt vår projektansvarige, även om jag förstår att de som har drabbats av problem har en annan upplevelse. I den bästa av världar hade vi sluppit alla problem.

Jag vill passa på att tacka alla medlemmar som bidrar till att vi bor i ett väldigt lugnt och trivsamt område, ett område som vi skall vara rädda om. Vill även tacka er medlemmar för det förtroende ni givit oss i styrelsen.

Avslutningsvis vill jag tacka alla styrelsemedlemmar för allt arbete ni har lagt ner under året. Det har varit ovärderligt för mig som ordförande och jag lämnar med varm hand över stafettpippen som ordförande till nästa person.

/Thomas Hansson, ordförande



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 14 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 277 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 275 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 2024-01-01 då avgiften höjdes med 5 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att hålla årsavgiften oförändrad och vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande finns inga beslut om kommande avgiftsförändringar.

I årsavgiften ingår kostnad för vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande även 160 kr per månad för tv, bredband och telefoni samt ett värmetillägg motsvarande 118 kr per kvadratmeter och år.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	14 959	14 526	13 362	12 883
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 10 986	3 584	2 683	- 2 238
Förändring av underhållsfond, tkr	-7 753	3 921	3 832	0
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-1 965	932	124	-981
Sparande, kr/kvm	356	358	329	341
Soliditet (%)	7	16	13	11
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 120	1 073	957	955
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	94	91	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	969	924	810	810
Driftskostnad, kr/kvm	445	428	367	379
Energikostnad, kr/kvm	174	159	152	146
Ränta, kr/kvm	140	114	77	80
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	300	294	320	247
Skuldsättning, kr/kvm	5 755	5 872	5 984	6 076
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 654	6 789	6 918	7 025
Räntekänslighet (%)	5.94	6.33	7.23	7.36
Snittränta (%)	2.44	1.94	1.28	1.32

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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 skuldsättning 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, d.v.s. 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, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 562 049	7 752 690	- 5 616 119	3 584 298
Disposition enligt föreningsstämma			3 584 298	-3 584 298
Avsättning till underhållsfond		4 412 675	-4 412 675	
Ianspråktagande av underhållsfond		-12 165 365	12 165 365	
Årets resultat				- 10 986 233
Vid årets slut	11 562 049	0	5 720 869	- 10 986 233

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 031 821
Årets resultat före fondändring	- 10 986 233
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 4 412 675
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 165 365
Summa över/underskott	- 5 265 364

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 265 364
Totalt	- 5 265 364

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

12 971 366

12 414 977

Övriga rörelseintäkter

3

1 987 534

2 110 625

Summa Rörelseintäkter

14 958 900

14 525 602

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-21 974 906

-7 257 843

Övriga kostnader

5

-652 126

-725 819

Personalkostnader

6

-192 956

-193 056

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 268 195

-1 269 185

Summa Rörelsekostnader

-24 088 183

-9 445 903

RÖRELSERESULTAT

-9 129 283

5 079 699

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

206 776

181 646

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 063 726

-1 677 047

Summa Finansiella poster

-1 856 950

-1 495 401

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-10 986 233

3 584 298

RESULTAT FÖRE SKATT

-10 986 233

3 584 298

ÅRETS RESULTAT

-10 986 233

3 584 298



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	91 971 414	93 223 275
Inventarier, maskiner och installationer	10	195 999	212 333
Summa materiella anläggningstillgångar		92 167 413	93 435 608
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 167 413	93 435 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 426	4 665
Övriga fordringar		162 309	145 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	953 547	684 595
Summa kortfristiga fordringar		1 136 282	834 435
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 137 346	12 200 061
Summa kassa och bank		2 137 346	12 200 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 273 628	13 034 496
SUMMA TILLGÅNGAR		95 441 041	106 470 104



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 562 049	11 562 049
Underhållsfond		0	7 752 690
Summa bundet eget kapital		11 562 049	19 314 739
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 720 869	-5 616 120
Årets resultat		-10 986 233	3 584 298
Summa fritt eget kapital		-5 265 364	-2 031 822
SUMMA EGET KAPITAL		6 296 685	17 282 917
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	51 916 358	70 608 350
Summa långfristiga skulder		51 916 358	70 608 350
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		51 916 358	70 608 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	32 691 992	15 715 000
Medlemmarnas reparationsfond		144 965	144 965
Leverantörsskulder		2 307 132	723 027
Skatteskulder		36 933	30 715
Övriga skulder		20 273	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 026 703	1 965 130
Summa kortfristiga skulder		37 227 998	18 578 837
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		37 227 998	18 578 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 441 041	106 470 104



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-9 129 283	5 079 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 268 195	1 269 185
Summa	-7 861 088	6 348 884
Erhållen ränta	206 776	181 646
Erlagd ränta	-2 063 726	-1 677 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 718 038	4 853 483
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-301 847	-87 862
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 672 170	342 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 347 715	5 107 871
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	14 000 000	25 279 273
Amortering av låneskulder	-15 715 000	-26 922 023
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 715 000	-1 642 750
Årets kassaflöde	-10 062 715	3 465 121
Likvida medel vid årets början	12 200 061	8 734 940
Likvida medel vid årets slut	2 137 346	12 200 061



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Dränering	39
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	5-15



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror lokaler *

Hyror p-platser/garage

Hyror förråd

Totalt årsavgifter och hyror

* Lokal vakant fr.o.m. 2023-11-01 och har istället använts av entreprenör i samband med relining.

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	12 317 329	11 744 208
Hysesintäkter		
Hyror lokaler *	0	13 500
Hyror p-platser/garage	529 434	530 043
Hyror förråd	124 603	127 226
	654 037	670 769
Totalt årsavgifter och hyror	12 971 366	12 414 977

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Uppvärmning

Försäkringsersättningar

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter *

Tv, bredband och telefoni

Totalt övriga rörelseintäkter

* Intäkt 2023 inkluderar 66 945 kr i erhållet statligt elstöd.

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 697	27 776
Uppvärmning	1 522 021	1 522 178
Försäkringsersättningar	0	36 949
Överlåtelseavgifter	19 702	21 691
Övriga intäkter *	30 754	102 671
Tv, bredband och telefoni	399 360	399 360
	1 987 534	2 110 625
Totalt övriga rörelseintäkter	1 987 534	2 110 625



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	272 361	239 389
Uppvärmning	1 596 737	1 459 686
Vatten och avlopp	685 434	644 216
Avfallshantering	368 795	421 174
Teknisk förvaltning	1 030 357	986 576
Serviceavtal	56 062	49 890
Besiktningsskostnader *	18 839	-563
Systematiskt brandskyddsarbete	0	15 500
Snöröjning	165 433	132 867
Övriga utgifter för köpta tjänster **	0	41 522
Kommunikationskostnader	422 724	405 986
Abonnemang porttelefon	50 944	61 656
Försäkringar	185 425	156 238
Tomträttsavgälder	1 267 168	1 277 099
Förbrukningsmaterial	16 424	23 732
Förbrukningsinventarier	6 205	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	392 090	383 562

6 534 997

6 298 530

Reparationer

Huskropp	6 391	17 562
Armaturer	33 155	4 720
P-platser/garage	25 892	4 400
Markytor	17 691	6 055
Skadedjur	2 373	0
Vattenskador	199 633	256 124
Tvättutrustning	66 559	49 250
Dörrar/portar/lås	54 339	43 226
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 107	638
VA & sanitet	52 042	111 617
Värme	11 667	4 475
Ventilation	8 250	25 685
El	7 602	27 383
Tele/TV/porttelefon	3 774	3 029

491 475

554 163

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	0	83 125
Tvättutrustning	39 581	0
P-platser/garage	0	50 350
VA & sanitet	14 908 853	234 174
Markytor	0	37 500

14 948 434

405 149

Totalt fastighetskostnader

21 974 906

7 257 843

* Positiv kostnad 2023 till följd av inkommen kreditfaktura på 15 000 kr för lekplatsbesiktning utförd 2022.

** Kostnad avser konvertering av bilder i fastighetssystem samt hyra av kranbil.



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 430	0
Förvaltningskostnader	318 720	386 205
Revision	27 925	23 850
Tele och post	11 869	17 639
Jurist- och advokatkostnader	11 218	11 452
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 138	9 489
Kontorsmateriel och trycksaker	4 800	4 213
Bankkostnader	6 408	350
Hyra av anläggningstillgångar *	219 769	249 261
IT-tjänster	14 645	12 813
Övriga externa tjänster	4 375	0
Övriga externa kostnader	6 830	10 547
Totalt övriga kostnader	652 126	725 819

* Kostnad 2024 avser leasingavtal för låssystem t.o.m. 2024-06-30 och inkluderar lösenbelopp på 104 201 kr. Kostnad 2023 avser leasingavtal för låssystem samt leasingavtal för kopiator t.o.m. 2023-12-31.

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden	139 508	139 509
-----------------	---------	---------

Övriga personalkostnader

Föreningsvald revisor	5 961	5 961
Valberedning	3 929	3 929
Sociala kostnader	43 558	43 657
	53 448	53 547

Totalt personalkostnader

192 956	193 056
----------------	----------------

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	1 188 039	1 185 507
Markanläggningar	63 822	63 822
Inventarier, maskiner och installationer	16 334	19 856

1 268 195	1 269 185
------------------	------------------

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

1 268 195	1 269 185
------------------	------------------



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	115 240 419	115 240 419
Markanläggningar	1 276 425	1 276 425
Utgående anskaffningsvärden	116 516 844	116 516 844
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 22 144 787	- 20 959 280
Markanläggningar	- 1 148 782	- 1 084 960
Årets avskrivning på byggnader	- 1 188 039	- 1 185 507
Årets avskrivning på markanläggningar	- 63 822	- 63 822
Utgående avskrivningar	-24 545 430	-23 293 569
Utgående redovisat värde	91 971 414	93 223 275
<i>Varav</i>		
Byggnader	91 907 593	93 095 632
Markanläggningar	63 821	127 643
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	170 604 000	170 604 000
Taxeringsvärde mark	112 701 000	112 701 000
	283 305 000	283 305 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	99 948 000	99 948 000
Summa:	99 948 000	99 948 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	801 065	801 065
Utgående anskaffningsvärden	801 065	801 065
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 588 732	- 568 876
Årets avskrivningar	- 16 334	- 19 856
Utgående avskrivningar	- 605 066	- 588 732
Utgående redovisat värde	195 999	212 333
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	181 308	185 425
Förutbetalda leasingavgifter	0	57 784
Förutbetalda tomträttsavgifter	316 792	316 792
Övriga förutbetalda kostnader	455 447	124 594
Summa	953 547	684 595
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 410 907	7 113 383
SBAB-konto	726 439	5 086 678
Summa	2 137 346	12 200 061

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	32 691 992	15 715 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	51 916 358	70 608 350
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	84 608 350	86 323 350

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2024-03-30	0,83 %	0	14 000 000
Fastighetslån SBAB *	2025-01-17	2,12 %	22 680 605	22 680 605
Fastighetslån Stadshypotek	2025-03-30	3,89 %	8 959 387	9 622 387
Fastighetslån Stadshypotek	2026-01-30	0,67 %	16 773 453	16 773 453
Fastighetslån Stadshypotek	2026-03-30	3,69 %	7 813 269	8 476 269
Fastighetslån Stadshypotek	2026-03-30	3,60 %	14 000 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	2027-03-30	1,86 %	8 195 519	8 584 519
Fastighetslån Stadshypotek	2027-04-30	3,85 %	6 186 117	6 186 117
Summa skulder till kreditinstitut			84 608 350	86 323 350
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 691 992	-15 715 000
			51 916 358	70 608 350

* Lånet har på villkorsändringsdag lagts om till rörlig ränta med räntesats 3,07 % t.o.m. första ränteförfallodag 2025-04-17.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	196 339	196 339
Upplupna räntekostnader	38 577	38 577
Förutbetalda intäkter	1 215 139	1 193 550
Upplupna revisionsarvoden	26 200	23 900
Upplupna kostnader	550 448	512 764
Summa	2 026 703	1 965 130



Underskrifter

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

Thomas Hansson
Ordförande

Maria Ericson
Ledamot

Lars Magnusson
Ledamot

Jerry Holmqvist
Ledamot

Mikael Lundell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Extern revisor

Malin Ungesson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.04.2025 13:02

SENT BY OWNER:
Joakim Hjalte • 27.03.2025 09:57

DOCUMENT ID:
SJeWG75fpJl

ENVELOPE ID:
rkbzX5fTkg-SJeWG75fpJl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Göteborgshus 65.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Bo Jerry Holmqvist	Signed	27.03.2025 10:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/09/23)
	Authenticated	27.03.2025 10:02	Low	
Eva Maria Ericson	Signed	27.03.2025 10:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/06/06)
	Authenticated	27.03.2025 10:17	Low	
LARS INGMAR MAGNUSSON	Signed	27.03.2025 13:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/08/29)
	Authenticated	27.03.2025 13:10	Low	
Johan Lars Mikael Lundell	Signed	30.03.2025 18:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/10/20)
	Authenticated	30.03.2025 18:47	Low	
Sten Thomas Hansson	Signed	31.03.2025 13:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/11/17)
	Authenticated	31.03.2025 13:54	Low	
MALIN UNGESSON	Signed	01.04.2025 20:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/08/11)
	Authenticated	01.04.2025 20:43	Low	
Kurt Magnus Emilsson	Signed	08.04.2025 13:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06)
	Authenticated	08.04.2025 12:58	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 65, org.nr. 716443-9916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 65 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Göteborgshus 65 för räkenskapsåret 2024 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, medelförvaltningen 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Malin Ungesson
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2025



Revisionsberättelse Göteborgshus 65.pdf

(106076 byte)
SHA-512: c6a0b17e0d157c7872fd597139d4dcfcaafb8
aa07d1fc496fe4e5b07bedf4174567437e1126fb036215
8451333c81a3c0c995f277e729b7041add22f200ab91f

Underskrifter

2025-04-08 13:03:18 (CET)



Kurt Magnus Emilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 16:15:10 (CET)



Malin Ungesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Göteborgshus 65

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
5e8692283ac13e423029712b59a5bbdd808f89c69866af326bdd782447d6902ab584f9dca56a07a8e9550affcd6475406a8dbdb1ec487257453e2267e9ed5
27c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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 driftskostnader, 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

