



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Gottfridsberg i Linköping

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gottfridsberg i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769617-3736 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ogräset 1	2010-01-13	2009 och 2010

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 618
69	garageplatser	0
4	p-platser	0
Totalt 136 objekt		6 618

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 3 rok, 39 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Lundgren	Ordförande	2023-05-08
Claes Nordén	Ledamot	2020-05-30
Anders Wahl	Ledamot	2024-04-29
Anders Carlsson Narbrink	Ledamot	2019-04-18
Thomas Palmér	Ledamot	2024-04-22
Lena Karlberg	Suppleant	2024-04-29
Emina Kalkan	Suppleant	2024-04-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Lundgren, Claes Nordén, Anders Narbrink, Lena Karlberg och Emina Kalkan .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes Nordén, Jan Lundgren och Anders Wahl.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Hans Holmkvist (sammankallande), Anna-Lena Karlsson samt Hanna Karlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-12.

Under verksamhetsåret 2024 har följande underhåll utförts

- OVK utfördes i maj
- Utemöbler har målats
- Våra nya stadgar blev godkända

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023

- Fasadtvätt av hus 26 östra sidan pga alg tillväxt.

- Renovering av fläktar i båda garagen.
- Nya planteringar vid våra tre infarter.
- Utökande av besöksparkering utanför hus 28.
- Tydliggörande av att det är två platser.
- Tre HLR-kurser för medlemmarna har hållits.
- Föreningens stadgar är uppdaterade p.g.a. lagändringar.
- Tecknat nytt avtal med Telia avseende TV och bredband och därmed fått högre bandbredd (250 Mbit/s).

2022

- Installation av ytterligare 10 st laddboxar.
- Brandskyddet i garaget har kompletterats med 3 st koldioxidsläckare för släckning av elbränder.
- Inköp av 2 st Hjärtstartare som gör att det finns 1 i varje hus.
- Avstånden mellan cykelställen i cykelförråden har glesats ut.
- Buskar och häckar har klippts ner och beskurits.

2021

- Installation av 8 st laddboxar.
- Garantiåtgärder avseende fasad och fönsterbleck har utförts av JM.
- Uppsättning av nya postfack i entréerna.

2020

- Målning av entéer och gångar till garagen samt några väggar i garagen.
- Garantiarbeten avseende takpapp över garage och cykelrum genom JM försorg. Takgruset borttaget.

2019

- Garantiarbeten avseende fasad genom JM försorg (färgsläpp).
- Kontroll avseende fuktstatus i ytterväggar (ingen fukt funnen).
- Besiktning av ytterväggar och fönsterbleck.

2018

- Målning och komplettering av utemöbler.
- Installation av 10 st laddboxar.
- Rengöring av ventilationskanaler och justering av flödet i dessa.
- Montering av säkerhetsspeglar vid garageutfarter.

Föreningen planerar att utföra följande underhållsarbeten under de närmaste 5 åren:

Arbeten med att åtgärda fasadskador är beställda och ska genomföras under 2025 då det inte hanns med under 2024. Under 2025 kommer även föreningens grillplats att byggas om.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 och de närmaste åren bedöms inga större underhållsarbeten behöva utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	263	308	335	309	376
Skuldsättning, kr/kvm	4 345	4 497	4 764	5 015	5 206
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 345	4 497	4 764	5 015	5 206
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	127	118	109	109	94
Årsavgifter, kr/kvm	620	586	586	537	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	83	83	84	83
Totala intäkter, kr/kvm	704	708	703	641	706
Nettoomsättning, tkr	4 632	4 586	4 572	4 234	4 543
Resultat efter finansiella poster, tkr	241	462	630	619	1 000
Soliditet, %	85	84	84	83	83

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt	Förändring	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång	stämmans beslut	under året*	årets utgång
Inbetalade insatser, kr	78 996 000	0	0	78 996 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	78 779 000	0	0	78 779 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 192 516	0	68 828	1 261 344
S:a bundet eget kapital, kr	158 967 516	0	68 828	159 036 344
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 846 962	461 818	-68 828	9 239 952
Årets resultat, kr	461 818	-461 818	240 569	240 569
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 308 780	0	171 741	9 480 521
S:a eget kapital, kr	168 276 296	0	240 569	168 516 865

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 172 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 308 780
Årets resultat, kr	240 569
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 172
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 480 521

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 480 521

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 632 475	4 588 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 631	96 415
Summa Rörelseintäkter		4 657 106	4 685 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 136 062	-2 088 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 899	-81 236
Personalkostnader	Not 6	-115 863	-112 531
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 431 498	-1 422 307
Summa Rörelsekostnader		-3 744 322	-3 704 360
Rörelseresultat		912 783	980 838
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 529	38 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-756 743	-557 682
Summa Finansiella poster		-672 214	-519 020
Resultat efter finansiella poster		240 569	461 818
Resultat före skatt		240 569	461 818
Årets resultat		240 569	461 818



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	194 739 344	196 152 392
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	148 002	166 452
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		194 887 346	196 318 844
Summa Anläggningstillgångar		194 887 346	196 318 844

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	625
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	857 627	1 430 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	126 551	119 992
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		984 178	1 551 437
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 600 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 600 000	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		3 584 178	3 051 437
Summa Tillgångar		198 471 524	199 370 281

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	157 775 000	157 775 000
Fond för yttre underhåll	1 261 344	1 192 516
Summa Bundet eget kapital	159 036 344	158 967 516

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 239 952	8 846 962
Årets resultat	240 569	461 818
Summa Fritt eget kapital	9 480 521	9 308 780

Summa Eget kapital	168 516 865	168 276 296
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	5 700 000
Summa Långfristiga skulder		0	5 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 751 000	24 061 000
Leverantörsskulder		229 864	455 532
Skatteskulder		264 897	262 753
Övriga kortfristiga skulder		9 153	9 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	699 745	605 547
Summa Kortfristiga skulder		29 954 659	25 393 985

Summa Skulder		29 954 659	31 093 985
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		198 471 524	199 370 281
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	912 783	979 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 431 498	1 422 307
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 431 498	1 422 307
Erhållen ränta	82 893	36 587
Erlagd ränta	-777 749	-470 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 649 425	1 967 991
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	83 276	-32 655
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-108 753	-3 798
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-25 476	-36 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 623 949	1 931 538
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	122 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	122 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 010 000	-1 760 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 010 000	-1 760 000
Årets kassaflöde	613 949	294 038
Likvida medel vid årets början	2 840 789	2 546 752
Likvida medel vid årets slut	3 455 890	2 840 789



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

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:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 876 122	3 876 696
	Årsavgifter bostäder vatten	42 250	0
	Årsavgifter bostäder TV/bredband	185 460	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	486 121	477 000
	Konsumtionsavgift el	37 080	80 733
	Hyror informationsöverföring	0	151 200
	Övriga primära intäkter	5 442	3 154
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 632 475	4 588 783
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 632 475	4 588 783

Föreningen har tecknat gemensamt avtal för vatten, värme, kabel-tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	26 114
	Övriga sekundära intäkter	24 631	70 301
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 631	96 415

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-348 827	-292 759
	Snö och halk-bekämpning	-9 094	-18 816
	Reparationer	-94 782	-108 032
	Planerat underhåll	-69 172	-154 315
	Försäkringsskador	0	-29 114
	El	-283 053	-258 090
	Uppvärmning	-450 291	-418 277
	Vatten	-108 365	-104 228
	Sophämtning	-130 423	-113 123
	Fastighetsförsäkring	-99 662	-90 841
	Kabel-TV och bredband	-245 791	-196 915
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 740	-131 157
	Förvaltningsavtalskostnader	-111 174	-104 535
	Övriga driftkostnader	-51 688	-68 083
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 136 062	-2 088 286

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 784	-7 443
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 528	-4 195
	Administrationskostnader	-9 097	-30 029
	Extern revision	-19 000	-15 125
	Föreningsverksamhet	-19 126	-23 238
	Övriga förvaltningskostnader	-1 364	-1 206
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 899	-81 236
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 500	-95 000
	Övriga arvoden	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-16 488	-13 631
	Övriga personalkostnader	-4 375	-2 400
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-115 863	-112 531
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 396 752	-1 396 752
	Avskrivning på markanläggning	-16 296	-16 292
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 450	-9 263
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 431 498	-1 422 307

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	162 717 000	162 717 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	48 000 000	48 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	231 094	293 094
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-62 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	210 948 094	210 948 094
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 795 702	-13 391 443
	Årets avskrivningar	-1 413 048	-1 413 044
	Omklassificeringar	0	8 785
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 208 750	-14 795 702
	<i>Utgående redovisat värde</i>	194 739 344	196 152 392
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 105 000	3 105 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	147 105 000	147 105 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 942 000	52 942 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	52 942 000	52 942 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	184 500	0
	Årets investeringar	0	122 500
	Omklassificering	0	62 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	184 500	184 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 048	0
	Årets avskrivningar	-18 450	-9 263
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	-8 785
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 498	-18 048
	<i>Utgående redovisat värde</i>	148 002	166 452

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	245 000
Årets investeringar	0	0
Omklassificering till byggnad	0	-245 000
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	855 890	1 340 789
Övriga fordringar	1 737	90 031
<i>Summa Övriga fordringar</i>	857 627	1 430 820

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 511	4 875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 040	115 117
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	126 551	119 992

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 600 000	1 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 600 000	1 500 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,62%	2025-06-18	5 700 000	200 000
Nordea	3,99%	2025-01-02	6 500 000	0
Nordea	2,92%	2025-06-24	7 558 500	30 000
Nordea	2,95%	2025-09-18	8 992 500	30 000
			28 751 000	260 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 751 000
Kortfristig del	28 751 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	260 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 040 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	386 507	384 789
	Upplupna räntekostnader	82 252	103 258
	Övriga upplupna kostnader	230 986	117 500
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	699 745	605 547

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gottfridsberg i Linköping, org.nr. 769617-3736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gottfridsberg i Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gottfridsberg i Linköping för räkenskapsåret 2024 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Gottfridsberg i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN LUNDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:40:43



CLAES NORDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:58:49



ANDERS CARLSSON NARBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 11:02:50



ANDERS WAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:14:42



THOMAS PALMÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:15:16



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:08:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Gottfridsberg i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:09:10



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.