

Brf Batterigatan 11

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Brf Batterigatan 11

Org.nr: 769624-6409

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Batterigatan 11, 769624-6409, 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 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	Josefine Bergquist	2025
Ledamot	Afif Faour	2025
Ledamot	Ellen Georgsson	2025
Ledamot	Mattias Sikvall Källström	2025
Ledamot	Suzana Otocan	2025
Suppleant	Johan Ekenvi	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Malin Johannesson
	BoRevision AB

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Gamlestaden 51:4 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2027-05-19. Byggnaden har 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1947 och Fastighetens adress är Batterigatan 11 A-D.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
13	15

Total tomtarea:	1 726	kvm
-----------------	-------	-----

Total bostadsarea:	1 303	kvm
--------------------	-------	-----

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-10.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Tv	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal avloppssystem	Spolarna



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 178 091 kr och planerat underhåll för 267 944kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-12-19 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 144 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 111 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 285 000 kr, detta motsvarar 219 kr per kvm.

Planerat underhåll

År

Taksäkerhetsbesiktning	2025
Tvättning och målning av tak	2025
Spolning och filmning av spillvattenledningar	2026
Energideklaration	2029

Tidigare utfört underhåll

År

Asfaltering	2024
Rensning av hänggrännor	2024
OVK-besiktning	2024
Renovering av lägenhet innan upplåtelse	2023
Byte av armaturer i källargång, miljöhus och i entré till källaren	2022
Målning av källare och trappuppgångar	2022
Målning av miljöhus	2020
Dränering av grund på baksidan	2020
Smörjning och översyn av samtliga dörrar	2020
Underhåll av fönster- och balkongdörrar	2019-2020
Putslagning av källartrappa	2019
Byte av två tvättmaskiner	2019
Byte av torkskåp	2019
Energideklaration	2019
Spolning av spillvattenledning och dagvattenbrunnar	2018
Relining	2018
Omläggning av yttertak	1995



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-04-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Under året har inga upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 45 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att 2025-01-01 höja avgifterna med 6 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 259 kr per månad för tv, bredband och telefoni.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 461	1 285	1 218	1 206
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 266	- 916	- 1 059	- 662
Förändring av underhållsfond, tkr	-124	144	-159	118
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1 143	-1 060	-900	-780
Sparande, kr/kvm	81	129	192	268
Soliditet, (%)	49	49	50	53
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 065	961	905	896
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	95	97	94	94
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	998	897	839	822
Driftkostnad, kr/kvm	466	433	412	406
Energikostnad, kr/kvm	234	202	195	193
Ränta, kr/kvm	377	270	107	95
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	111	111	111	90
Skuldsättning, kr/kvm	8 865	8 942	9 190	9 055
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 865	8 942	9 459	9 319
Räntekänslighet (%)	8.32	9.31	10.45	10.4
Snittränta, (%)	4.26	3.01	1.17	1.05

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	18 489 839	2 075 082	- 8 056 560	- 916 450
Disposition enligt föreningsstämma			-916 450	916 450
Avsättning till underhållsfond		144 000	-144 000	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 342 173			
lanspråktagande av underhållsfond		-267 944	267 944	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 266 492
Vid årets slut	19 832 012	1 951 138	- 8 849 066	- 1 266 492

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 973 010
Årets resultat före fondförändring	- 1 266 492
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 144 000
lanspråktagande av underhållsfond	267 944
Summa över/underskott	- 10 115 558

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 10 115 558
Totalt	- 10 115 558

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

1 300 629

1 188 399

Övriga rörelseintäkter

3

159 888

96 102

Summa Rörelseintäkter

1 460 517

1 284 501

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-178 091

-19 480

Planerat underhåll

5

-267 944

-77 750

Driftskostnader

6

-607 321

-564 421

Övriga kostnader

7

-104 323

-104 774

Personalkostnader

8

-100 177

-89 660

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 006 616

-1 006 623

Summa Rörelsekostnader

-2 264 472

-1 862 708

RÖRELSERESULTAT

-803 955

-578 207

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

29 313

13 017

Räntekostnader

-491 850

-351 260

Summa Finansiella poster

-462 537

-338 243

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 266 492

-916 450

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 266 492

-916 450

ÅRETS RESULTAT

-1 266 492

-916 450



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	21 597 429	22 379 300
Inventarier, verktyg och installationer	12	90 645	100 562
Summa materiella anläggningstillgångar		21 688 074	22 479 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 688 074	22 479 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 044	8 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	78 209	57 144
Summa kortfristiga fordringar		87 253	65 563
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 826 905	1 013 333
Summa kassa och bank		1 826 905	1 013 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 914 158	1 078 896
SUMMA TILLGÅNGAR		23 602 232	23 558 758



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 832 012	18 489 839
Underhållsfond		1 951 138	2 075 082
Summa bundet eget kapital		21 783 150	20 564 921
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 849 066	-8 056 560
Årets resultat		-1 266 492	-916 450
Summa fritt eget kapital		-10 115 558	-8 973 010
SUMMA EGET KAPITAL		11 667 592	11 591 911
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	4 185 000	10 201 013
Summa långfristiga skulder		4 185 000	10 201 013
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 185 000	10 201 013
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	7 366 013	1 449 912
Leverantörsskulder		86 731	66 572
Skatteskulder		4 456	3 308
Övriga skulder		617	617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	291 823	245 425
Summa kortfristiga skulder		7 749 640	1 765 834
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 749 640	1 765 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 602 232	23 558 758



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-803 955	-578 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 006 616	1 006 623
Summa	202 661	428 416
Erhållen ränta	29 313	13 017
Erlagd ränta	-491 850	-351 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-259 876	90 173
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-21 690	-9 070
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	67 705	-283 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-213 861	-201 974
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	1 342 173	-26 290
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-214 828	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 127 345	-26 290
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	1 350 000	6 983 051
Amortering av låneskulder	-1 449 912	-7 065 463
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 912	-82 412
Årets kassaflöde	813 572	-310 676
Likvida medel vid årets början	1 013 333	1 324 009
Likvida medel vid årets slut	1 826 905	1 013 333



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Vi ser om ditt hus!





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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	
- Stomme	100
- Avlopp	60
- Fasad	50
- Fönster	50
- Lägenhetsdörrar	50
- Portar/entréer	50
- Yttertak	40
- Värmesystem	35
- Balkonger	30
- Relining	25
Inventarier, maskiner och installationer	
- Tvättmaskiner	15
- Torkskåp	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 300 629	1 168 175
Hyror bostäder	0	20 224
Totalt årsavgifter och hyror	1 300 629	1 188 399

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Tv, bredband och telefoni	86 932	84 952
Elstöd	0	6 662
Försäkringsersättningar	68 496	0
Överlåtelseavgifter	2 748	2 522
Övriga intäkter	1 712	1 966
Totalt övriga rörelseintäkter	159 888	96 102

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 038	2 860
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 869	0
Värme, installationer	0	16 620
El, installationer	1 750	0
Brandskador	166 434	0
Totalt reparationer	178 091	19 480



Not 5. Planerat underhåll

Huskropp, övrigt
Underhåll bostäder *
Underhåll markytor

Totalt planerat underhåll

* Avser renovering av lägenhet innan upplåtelse.

2024	2023
6 300	0
0	77 750
261 644	0
267 944	77 750

Not 6. Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Fastighetsskötsel och städ
Tv, bredband och telefoni
Försäkringar
Tomträttsavgälder
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift

Totalt driftskostnader

2024	2023
25 594	27 302
207 479	177 644
72 373	58 466
41 474	50 901
10 008	10 008
12 950	6 250
0	3 900
87 024	87 106
15 588	13 894
79 200	79 200
9 991	5 258
45 640	44 492
607 321	564 421

Not 7. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial
Kontorsmateriel och trycksaker
Bankkostnader
Övriga externa kostnader

Totalt övriga kostnader

2024	2023
82 227	78 270
21 075	17 050
1 576	2 420
-3 595	4 828
902	678
1 339	728
800	800
104 323	104 774

Not 8. Personalkostnader

Styrelsearvoden
Sociala kostnader
Löner till anställda

Totalt personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

2024	2023
40 000	31 998
16 972	14 457
43 205	43 205
100 177	89 660

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader
Inventarier, maskiner och installationer

Totalt avskrivning av anläggningstillgångar

2024	2023
996 699	996 705
9 917	9 918
1 006 616	1 006 623



Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	29 599 045	29 599 045
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	214 828	0
Utgående anskaffningsvärden	29 813 873	29 599 045
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 219 745	- 6 223 040
Årets avskrivning på byggnader	- 996 699	- 996 705
Utgående avskrivningar	-8 216 444	-7 219 745
Utgående redovisat värde	21 597 429	22 379 300
<i>Varav</i>		
Byggnader	21 382 601	22 379 300
Pågående nyanläggningar	214 828	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	24 000 000	24 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 000 000	24 000 000
	24 000 000	24 000 000
Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
Summa:	14 000 000	14 000 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	194 549	194 549
Utgående anskaffningsvärden	194 549	194 549
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 93 987	- 84 069
Årets avskrivningar	- 9 917	- 9 918
Utgående avskrivningar	- 103 904	- 93 987
Utgående redovisat värde	90 645	100 562
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringar	16 914	15 588
Förutbetalda kostnader	61 295	41 556
Summa	78 209	57 144
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 826 905	1 013 333
Summa	1 826 905	1 013 333



Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 366 013	1 449 912
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 185 000	10 201 013
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	11 551 013	11 650 925

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	1,16 %	0	300 000
Stadshypotek	2024-03-01	1,16 %	0	450 000
Stadshypotek	2024-03-01	1,16 %	0	600 000
Stadshypotek	2026-03-01	4,14 %	300 000	0
Stadshypotek	2026-06-01	4,37 %	2 865 000	2 895 000
Stadshypotek	2025-12-01	4,60 %	580 551	580 551
Stadshypotek	2026-03-01	4,14 %	600 000	0
Stadshypotek	2025-06-01	4,57 %	3 447 500	3 482 500
Stadshypotek	2026-03-01	4,14 %	450 000	0
Stadshypotek	2025-09-01	3,96 %	3 307 962	3 342 874
Summa skulder till kreditinstitut			11 551 013	11 650 925
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 366 013	-1 449 912
			4 185 000	10 201 013

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

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	52 568	42 054
Upplupna räntekostnader	40 885	37 999
Förutbetalda intäkter	122 502	94 269
Upplupna revisionsarvoden	19 300	17 100
Upplupna kostnader	56 568	54 003
Summa	291 823	245 425



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Josefine Bergquist
Ordförande

Afif Faour
Ledamot

Ellen Georgsson
Ledamot

Mattias Sikvall Källström
Ledamot

Suzana Otocan
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision AB
Malin Johannesson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.03.2025 18:51

SENT BY OWNER:
Johanna Köre • 19.03.2025 12:27

DOCUMENT ID:
BybzQ5Q_hJe

ENVELOPE ID:
rkgGm5mOhke-BybzQ5Q_hJe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Batterigatan 11.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ELLEN MARIA GEORGSSON	Signed	19.03.2025 12:36	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/10/24)
	Authenticated	19.03.2025 12:35	Low	
Josefine Bergquist	Signed	21.03.2025 06:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/02/09)
	Authenticated	21.03.2025 06:49	Low	
SUZANA OTOCAN	Signed	23.03.2025 20:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/11/13)
	Authenticated	23.03.2025 20:55	Low	
AFIF FAOUR	Signed	23.03.2025 20:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/01/06)
	Authenticated	20.03.2025 10:10	Low	
MATTIAS SIKVALL KÄLLSTRÖM	Signed	24.03.2025 06:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/06/14)
	Authenticated	24.03.2025 06:35	Low	
MALIN JOHANNESSON	Signed	24.03.2025 18:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
	Authenticated	24.03.2025 18:49	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 Batterigatan 11, org.nr. 769624-6409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Batterigatan 11 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Batterigatan 11 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 mars 2025



Revisionsberättelse Batterigatan 11

2024.pdf

(120166 byte)

SHA-512: bca5cba4baf98b5ea4e60278b648703f5ce4f
b7f4af3d283f6e0867195cae3cea1001a7a177f941080
5e2bbd76cbdac205b012e5016a99267018e7dc0bd3f62

Underskrifter

2025-03-24 18:52:03 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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:

841a2d80c432dffd53d091999901122d91803381a34b866ee8b38c7b576ff73cae9a7c46dc3d4910dfcef023d5aada3d660adc621a49495f91cea026bd732f
6



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

