

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## VEBE NR 10

Org.nr: 757202-3864

## Årsredovisning 2024

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

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 18   |

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vebe nr 10, 757202-3864, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-15 hos Bolagsverket.

### Beskattning

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.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.  
På stämman deltog 12 medlemmar.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Ordförande | Francisco Company    |
| Ledamot    | Ulrika Samuelsson    |
| Ledamot    | Henrik Gyzander      |
| Ledamot    | Annie Johansson      |
| Ledamot    | Gunilla Maxe         |
| Suppleant  | Alexander Hermansson |

### Vald t.o.m. föreningsstämman

Vice ordförande

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.  
Firmatecknare har varit 2 styrelseledamöter i förening.

### Revisor

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Intern revisor    | Keiko Tarasaki |
| Revisorssuppleant | Victor Dietz   |

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Gamlestaden 49:1

Nybyggnadsår: 1948

Värdeår: 1948

Föreningen disponerar tomten genom tomträtt. Göteborgs kommun reglerar tomträttsavgälden var tionde år. Senaste regleringen skedde 2019 och nästa omförhandling planeras ske 2029.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Styrelsen jobbar med att få fram en underhållsplan som beräknas vara färdigställd under 2025.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 13    | 15    | -     | -     | -     | -     |

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

### Ytor

|                                                    |      |     |
|----------------------------------------------------|------|-----|
| Total upplåten yta i byggnaden:                    | 1584 | kvm |
| Total bostadsarea (BOA):                           | 1439 | kvm |
| Total lokalarea inkl. garage och skyddsrum (LOA) : | 145  | kvm |

Anledningen till att lokalytan har förändrats från tidigare årsredovisning är att garage och skyddsrumsytan nu räknas med.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 36 medlemmar i föreningen.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 37 medlemmar i föreningen.

### Garage och P-platser

| Antal platser | Varav uthyrt | Årshyra (kr) |
|---------------|--------------|--------------|
| 18            | 16           | 42 038       |

### Förvaltning och väsentliga avtal

| Avtal                     | Leverantör                    |
|---------------------------|-------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning     | PHM Redovisning AB            |
| Fastighetslån             | Handelsbanken                 |
| Avfall, vatten och avlopp | Göteborgs Stad                |
| Elnät                     | Göteborg Energi AB            |
| Elhandel                  | Göteborg Energi Din El AB     |
| Uppvärmning               | Göteborg Energi AB            |
| Bredband/TV               | Telia                         |
| Medlemskap                | Fastighetsägare i Gamlestaden |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 ett resultat om - 8 988 068 (326 220) kr. Av dessa utgör avskrivningar 58 484 (58 001) kr, vilka inte är likviditetspåverkande.

Under året har reparationer utförts till en kostnad av 129 479 (50 377) kr där en vattenskada varit den största punkten. Det planerade underhållet i form av stambyte har skett till en kostnad av 9 177 406 (0) kr och är den stora bidragande faktorn till det stora negativa resultatet.

För att ha råd med stambytet har föreningen behövt ta upp nya lån om 15 824 000kr. Efter årets amortering på 99 511 (70 370) kr är kvarvarande lånevolym vid årets slut 17 442 040 (1 717 551) kr.

Föreningen byter ekonomisk förvaltare inför 2025 från PHM Redovisning till SBC. Det nya avtalet med SBC har en bindningstid på 2 år.

### Styrelsens ord

Styrelsen tackar de medlemmar som på olika sätt ställt upp med föreningsarbeten och hoppas på gott samarbete och god uppslutning vid våra gemensamma träffar 2025.

## Flerårsöversikt

|                                              | 2024    | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------------|---------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning *, tkr                       | 1 681   | 1 189 | 1 104 | 1 024 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr       | - 8 988 | 326   | 285   | 65    |
| Soliditet **, %                              | -68     | 44    | 42    | 36    |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt     | 1 133   | 799   | 741   | 688   |
| Skuldsättning / kvm                          | 11 011  | 1 084 | 1 129 | 1 178 |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt | 12 121  | 1 194 | 1 242 | 1 297 |
| Sparande / kvm                               | 156     | 243   | 216   | 168   |
| Räntekänslighet, %                           | 11      | 1     | 2     | 2     |
| Energikostnad / kvm                          | 218     | 185   | 181   | 179   |
| Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %     | 97      | 96    | 97    | 97    |
| Rörelseintäkt som går till räntekostnader, % | 11      | 5     | 4     | 3     |

\* Nettoomsättningen har ökat avsevärt sedan föregående år. Styrelsen ökade avgiften 2024 som en förberedande åtgärd till stambytet och dess medföljande kostnader, därav ökningen i nettoomsättning.

\*\* Soliditeten är negativ men detta betyder inte att föreningen är på obestånd. Helhetsbedömning bör även göras med andra nyckeltal i åtanke. Soliditeten påverkas av lån och eftersom föreningen ökat sina lån kraftigt under året i samband med stambytet, påverkar det även soliditeten.

## Nyckeltalsdefinitioner

**Nettoomsättning:** De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

**Resultat efter finansiella poster:** Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

**Soliditet:** (Förenklat: Eget kapital/Totalt kapital \*100) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2023 på 744kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2024s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2023s nivåer.

**Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten fördelat per *kvm bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

**Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

**Rörelseintäkt som går till räntekostnader:** Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. Är då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

## Kommentar om negativt resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till det omfattande stambytet. Stambytet har också medfört att föreningen blivit högre belånad vilket också ökar kostnaderna i form av ökade räntor och pantbrevsavgifter. Stambyte behöver ske väldigt sällan och föreningen har genom bytet säkerställt vidare livslängd på fastigheten. Kommande år kommer den ökade låneskulden vara den största utmaningen och avgiften höjdes markant redan 2024 för att ta höjd för detta.

## Förändringar i eget kapital

|                              | Insatser       | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat     |
|------------------------------|----------------|------------------|---------------------|--------------------|
| Vid årets början             | 333 394        | 1 447 439        | - 280 509           | 326 220            |
| Reservering underhållsfond   |                | 123 269          | -123 269            |                    |
| F.g. års resultatdisposition |                |                  | 326 220             | -326 220           |
| Årets resultat               |                |                  |                     | -8 988 068         |
| Vid årets slut               | <b>333 394</b> | <b>1 570 708</b> | <b>- 77 558</b>     | <b>- 8 988 068</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat              | 45 711             |
| Årets resultat                   | - 8 988 068        |
| Årets avsättning till yttre fond | - 123 269          |
| <b>Summa över/underskott</b>     | <b>- 9 065 626</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning                     | - 7 494 918        |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | - 1 570 708        |
| <b>Totalt</b>                               | <b>- 9 065 626</b> |

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             |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------|------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |     |                    |                  |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 1 681 460          | 1 188 511        |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 378                | 11 061           |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 681 838</b>   | <b>1 199 572</b> |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |     |                    |                  |
| Fastighetskostnader                              | 3   | -9 958 433         | -636 515         |
| Administration och förvaltning                   | 4   | -412 548           | -61 868          |
| Personalkostnader                                | 5   | -63 615            | -54 411          |
| Avskrivningar                                    |     | -58 484            | -58 001          |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-10 493 080</b> | <b>-810 795</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |     | <b>-8 811 242</b>  | <b>388 777</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |     |                    |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 66 040             | 24 372           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -242 866           | -86 929          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |     | <b>-176 826</b>    | <b>-62 557</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |     | <b>-8 988 068</b>  | <b>326 220</b>   |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                       |     | <b>-8 988 068</b>  | <b>326 220</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |     | <b>-8 988 068</b>  | <b>326 220</b>   |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                  |
| Byggnader                                     | 6   | 2 566 283         | 3 082 828        |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 7   | 51 433            | 12 293           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>2 617 716</b>  | <b>3 095 121</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>2 617 716</b>  | <b>3 095 121</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                  |
| Kundfordringar                                |     | 0                 | 4 314            |
| Övriga fordringar                             |     | 11 698            | 8 925            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8   | 98 883            | 98 782           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>110 581</b>    | <b>112 021</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                  |
| Kassa och bank                                |     | 7 761 301         | 960 560          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>7 761 301</b>  | <b>960 560</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>7 871 882</b>  | <b>1 072 581</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>10 489 598</b> | <b>4 167 702</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 333 394           | 333 394          |
| Underhållsfond                               |        | 1 570 708         | 1 447 439        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 904 102</b>  | <b>1 780 833</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -77 558           | -280 509         |
| Årets resultat                               |        | -8 988 068        | 326 220          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-9 065 626</b> | <b>45 711</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-7 161 524</b> | <b>1 826 544</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |        |                   |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9 , 10 | 12 948 875        | 253 562          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>12 948 875</b> | <b>253 562</b>   |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>            |        | <b>12 948 875</b> | <b>253 562</b>   |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |        |                   |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9 , 10 | 4 493 165         | 1 463 989        |
| Leverantörsskulder                           |        | 9 629             | 410 180          |
| Övriga skulder                               |        | 26 180            | 27 314           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11     | 173 273           | 186 113          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 702 247</b>  | <b>2 087 596</b> |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>            |        | <b>4 702 247</b>  | <b>2 087 596</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>10 489 598</b> | <b>4 167 702</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

| Not                                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Årets resultat                                                                      | -8 988 068               | 326 220                  |
| Avskrivningar                                                                       | 58 484                   | 58 001                   |
| Kostnadsföring av projekt                                                           | 464 329                  | 0                        |
| <b>Summa</b>                                                                        | <b>-8 465 255</b>        | <b>384 221</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-8 465 255</b>        | <b>384 221</b>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | 1 440                    | -3 614                   |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | -414 525                 | 376 802                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-8 878 340</b>        | <b>757 409</b>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -45 408                  | -374 855                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-45 408</b>           | <b>-374 855</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                          |                          |
| Nya lån                                                                             | 15 824 000               | 0                        |
| Amortering av låneskulder                                                           | -99 511                  | -70 370                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>15 724 489</b>        | <b>-70 370</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>6 800 741</b>         | <b>312 184</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>960 560</b>           | <b>648 376</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>7 761 301</b>         | <b>960 560</b>           |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

### Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

### Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

| Anläggningstillgång                      | Nyttjandeperiod (år) |
|------------------------------------------|----------------------|
| Byggnader                                | 100                  |
| Värmeisolering/Dagvattensbrunn           | 20                   |
| Mur                                      | 10                   |
| Inventarier, maskiner och installationer | 5                    |

### Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Taxeringsvärden för hyreshus från 2022 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2025.

2024 blir avgiften 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder  
Balkong- och uteplatstillägg

### Hysesintäkter

Förråd  
Garage och p-platser

### Övriga intäkter

Bredband, TV och telefoni

### Totalt nettoomsättning

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Bostäder                     | 1 409 586        | 974 056          |
| Balkong- och uteplatstillägg | 154 188          | 109 116          |
|                              | <b>1 563 774</b> | <b>1 083 172</b> |
| Förråd                       | 8 784            | 0                |
| Garage och p-platser         | 42 038           | 38 475           |
|                              | <b>50 822</b>    | <b>38 475</b>    |
| Bredband, TV och telefoni    | 66 864           | 66 864           |
|                              | <b>1 681 460</b> | <b>1 188 511</b> |

## Not 3. Fastighetskostnader

### Taxebundna kostnader

El  
Uppvärmning  
Vatten och avlopp  
Avfallshantering

### Övriga driftkostnader

Fastighetsskötsel  
Bredband/kabel-TV  
Tomträttsavgälder  
Fastighetsförsäkring  
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

### Reparationer

Fasad  
Invändigt  
Fönster och dörrar  
Mark och parkering  
Installationer och teknik

### Underhåll

Stambyte

### Totalt fastighetskostnader

|                                  | 2024             | 2023           |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| El                               | 52 463           | 26 503         |
| Uppvärmning                      | 221 751          | 199 484        |
| Vatten och avlopp                | 70 641           | 66 904         |
| Avfallshantering                 | 33 409           | 23 474         |
|                                  | <b>378 264</b>   | <b>316 365</b> |
| Fastighetsskötsel                | 0                | 551            |
| Bredband/kabel-TV                | 100 464          | 100 582        |
| Tomträttsavgälder                | 82 428           | 82 428         |
| Fastighetsförsäkring             | 43 702           | 40 670         |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 46 690           | 45 542         |
|                                  | <b>273 284</b>   | <b>269 773</b> |
| Fasad                            | 0                | 3 556          |
| Invändigt                        | 92 502           | 0              |
| Fönster och dörrar               | 20 557           | 3 913          |
| Mark och parkering               | 7 245            | 7 551          |
| Installationer och teknik        | 9 175            | 35 357         |
|                                  | <b>129 479</b>   | <b>50 377</b>  |
| Stambyte                         | 9 177 406        | 0              |
|                                  | <b>9 958 433</b> | <b>636 515</b> |

#### Not 4. Administration och förvaltning

##### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning  
Revision

2024

2023

41 665

39 700

1 000

500

42 665

40 200

##### Administration

Föreningsomkostnader  
Bankkostnader \*  
Övriga administrativa kostnader

9 070

8 409

304 832

1 802

7 355

3 552

321 257

13 763

##### Övriga kostnader

Konsultarvode

48 626

7 905

#### Totalt administration och förvaltning

412 548

61 868

I 2024s belopp för bankkostnader ingår pantbrevsavgift för de nya lånen med 303 215kr.

#### Not 5. Personalkostnader

##### Arvoden

Styrelsearvode  
Ersättning underhållsarbete  
Sociala kostnader

2024

2023

22 690

22 400

26 400

20 250

14 525

11 761

63 615

54 411

#### Totalt personalkostnader

63 615

54 411

#### Not 6. Byggnader

2024-12-31

2023-12-31

##### Ingående anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden  
Pågående nyanläggningar  
Kostnadsföring av tidigare pågående projekt

3 494 840

3 030 511

0

464 329

-464 329

0

##### Utgående anskaffningsvärden

3 030 511

3 494 840

##### Ingående avskrivningar

Ingående avskrivningar  
Årets avskrivning enligt plan

- 412 012

- 359 796

- 52 216

- 52 216

##### Utgående avskrivningar

-464 228

-412 012

##### Utgående redovisat värde

2 566 283

3 082 828

##### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader  
Taxeringsvärde mark

13 662 000

13 662 000

10 043 000

10 043 000

23 705 000

23 705 000

##### Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder  
Lokaler

23 600 000

23 600 000

105 000

105 000

23 705 000

23 705 000

| Not 7. Inventarier, maskiner och installationer | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>              |                 |                 |
| Inventarier, maskiner och installationer        | 34 950          | 34 950          |
| Årets anskaffningar                             | 45 408          | 0               |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>              | <b>80 358</b>   | <b>34 950</b>   |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                   |                 |                 |
| Inventarier, maskiner och installationer        | - 22 657        | - 16 872        |
| Årets avskrivningar                             | - 6 268         | - 5 785         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                   | <b>- 28 925</b> | <b>- 22 657</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>51 433</b>   | <b>12 293</b>   |

| Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntor                                     | 4 259         | 0             |
| Förutbetald försäkringspremie                       | 45 480        | 39 567        |
| Ekonomisk förvaltning                               | 0             | 12 604        |
| Bredband, TV                                        | 28 537        | 25 116        |
| Tomträttsavgälder                                   | 20 607        | 20 607        |
| Övriga förutbetalda kostnader                       | 0             | 888           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>98 883</b> | <b>98 782</b> |

**Not 9. Skulder till kreditinstitut**

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek 984781                            | 2025-09-01               | 3,49 %                  | 206 230              | 208 542              |
| Stadshypotek 653388                            | 2029-03-01               | 1,81 %                  | 253 562              | 256 434              |
| Stadshypotek 9680                              | 2025-10-30               | 3,34 %                  | 314 789              | 320 041              |
| Stadshypotek 984782                            | 2025-09-01               | 3,49 %                  | 406 820              | 430 820              |
| Stadshypotek 999072                            | 2025-09-30               | 3,40 %                  | 35 802               | 51 714               |
| Stadshypotek 984783                            | 2025-09-01               | 3,43 %                  | 426 000              | 450 000              |
| Stadshypotek 982874                            | 2029-09-01               | 3,38 %                  | 3 811 418            | 0                    |
| Stadshypotek 982870                            | 2025-09-01               | 3,55 %                  | 3 000 000            | 0                    |
| Stadshypotek 982871                            | 2026-09-01               | 3,26 %                  | 2 995 807            | 0                    |
| Stadshypotek 982872                            | 2027-09-01               | 3,25 %                  | 2 995 806            | 0                    |
| Stadshypotek 982873                            | 2028-09-01               | 3,26 %                  | 2 995 806            | 0                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>17 442 040</b>    | <b>1 717 551</b>     |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -4 493 165           | -1 463 989           |
|                                                |                          |                         | <b>12 948 875</b>    | <b>253 562</b>       |

De lån som förfaller inom närmaste året ses som kortfristiga tillsammans med nästkommande års amorteringar.  
Lånen omförhandlas vid förfallodatum.

| Not 10. Ställda säkerheter | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|----------------------------|-------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar     | 17 500 000        | 2 357 400        |
| <b>Summa:</b>              | <b>17 500 000</b> | <b>2 357 400</b> |

| Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader                              | 4 872      | 2 427      |
| Förutbetalda hyres- och årsavgifter                  | 0          | 143 510    |
| Upplupna driftskostnader                             | 46 345     | 40 176     |
| Övriga upplupna kostnader                            | 122 056    | 0          |
| Summa                                                | 173 273    | 186 113    |

## Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Francisco Company  
Ordförande

---

Annie Johansson  
Ledamot

---

Gunilla Maxe  
Ledamot

---

Henrik Gyzander  
Ledamot

---

Ulrika Samuelsson  
Ledamot

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

---

Keiko Tarasaki  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman, Brf Vebe nr 10, 757202-3864

Undertecknade utsedda till revisor och revisorssuppleant för Brf Vebe nr 10 får härmed för verksamhetsåret 2024-01-01- 2024-12-31 avgiva följande revisionsberättelse.

För fullgörande av vårt uppdrag har vi tagit del av föreningens räkenskaper, allegat och andra handlingar vilka lämna upplysning över föreningens ekonomi samt i övrigt vidtagit de granskningar vi ansett erforderliga. Årets handlingar har redovisats av PHM Redovisning AB.

Vi har inte funnit anledning till anmärkning beträffande föreningens bokföring eller de till oss överlämnade redovisningshandlingar. Räkenskaperna är noggrant förda och försedda med vederbörliga verifikationer. Den upprättade balans-, vinst- och förlusträkningen har granskats av oss och befunnits överensstämma med räkenskaperna. Vi vill därför föreslå årsmötet att fastställa det framlagda resultatet samt bevilja styrelsen full ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur.

Keiko Terasaki

Följande handlingar har undertecknats den 20 februari 2025



ÅR 24.pdf

(209168 byte)

SHA-512: fbe261eb8f9048db2e36dbcc0b562d4eeac6d  
f7e3e68c5d3416b67811379ae396594bd73d8a94d71837  
e53766bb382ed18e575aafe7853df9663ce661c13f725

## Underskrifter

2025-02-20 14:36:21 (CET)



Annie Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-19 08:35:02 (CET)



Francisco Company Lorente

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-19 10:47:57 (CET)



Gunilla Ann-Charlotte Maxe

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-19 08:45:08 (CET)



Robert Henrik Gyzander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-18 22:18:05 (CET)



Ulrika Samuelsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-19 11:34:55 (CET)



Keiko Terasaki

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 24

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:

3430c14b6ed3fa765a96d90069ae6d9628f573b4f51ecfe89dc514c007afe500cbc3ef044dce0add641c450f330b4fffa8bf74d352af9a548a1ed8bc6ff1eaaf



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.