

Välkommen till årsredovisningen för Brf Annehöjd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lindholmen 735:295	1989	Göteborg
Lindholmen 735:296	1989	Göteborg
Lindholmen 735:297	1989	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos If via Arthur J Gallagher Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905-1908

Värdeåret är 1988

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 591 kvm. Byggnadernas totalyta är 1591 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emily Sara Magnusson	Ordförande
David Berg	Styrelseledamot
Sven Christian Eskengren	Styrelseledamot
Tai Ong	Styrelseledamot
Håkan Turesson	Suppleant
Roy Peter Arvidsson	Suppleant

Valberedning

Peter Hagström

Lars Valentin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Kontroll av brandsläckare - Göteborgs Brandservice
Spolning samtliga avloppsstammar, filmning varje trappuppgång - GG Högtryckstjänst
Årligt underhåll av fläktsystem och värmepump - Actemium
Tre gemensamma arbetsdagar
Byte tvättmaskin 1 st Electrolux W6-6 - nu är alla 3 maskiner utbytta - EI & Hushållsservice
- 2023** ● Justering av värmepump och enskilda radiatorer. Kontrollmätning av inomhustemperatur - Actemium
Energideklaration - Aktea
Tre gemensamma arbetsdagar
- 2022** ● Renovering/målning av fasad - Utfört av Edvardsson Bygg
Målning av tvättstuga och entrégolv i samtliga trappuppgångar - Utfört av Edvardsson Bygg
Målning av lusthus - Utfört av Edvardsson Bygg
Fyra gemensamma arbetsdagar - Arbetsdagar
Byte av utebelysning på gårdar och i portar - Utfört av Edvardsson Bygg
Byte av entrédörrar till uppgångarna och till Verkmästareg 2C - Utfört av Edvardsson Bygg
Byte av fönster (RM fönster) - Utfört av Edvardsson Bygg
- 2021** ● Kontroll av brandsläckare - Göteborgs Brandservice
Fyra gemensamma arbetsdagar - Arbetsdagar
Byte tvättmaskiner, 1 st Electrolux W6-6 och 1 st Electrolux WS6-11 - EI & Hushållsservice
Byte av vindsfläkttaggaten och brandspjäll samt rengöring av ventilationsrör och nya ställdon.
Godkänd OVK - Actemium
- 2020** ● Spolning av samtliga stuprör - Spolarna
Montering av nya dörrstängare på ytterdörrar och portar - AVARN Security f d Nokas
Anläggning av 15 m asfaltscigarr (avrinningsasfaltering) - Asfalt i Göteborg
Renovering av lusthusets tak. Takbjälklager utbytt och taket kläds i stålplåt. Rännor och fotränna monteras - Västsnickierier AB
Montering av nya brandvarnare i trapphusen (4 st per trappuppgång) samt tvättstuga - Internt arbete

- 2020** ● Tre gemensamma arbetsdagar - Arbetsdagar
Installation av ny värmepump samt slingtank och varmvattenregulator för tappvarmvatten - Actemium
- 2019** ● Brandskyddskontroll - Räddningstjänsten
Fyra gemensamma arbetsdagar - Arbetsdagar
- 2018** ● Montering av elektriska portkodlås till alla portar - Nokas
Uppgradering av värmesystem - ABK VVS
Byte av samtliga låskolvar - Nokas
Byte radiatortermostater och injustering av ventiler - ABK VVS
- 2017-2019** ● Renovering av lusthuset - Arbetsdagar
- 2016-2018** ● Målning av ytterdörrar och gårdsdörrar - Arbetsdagar
- 2016** ● Spolning av samtliga stuprör - Cleanpipe

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte/renovering av trasiga linoluemgolv i trapphus
Rengöring och boning av linoleumgolv i trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC
Värme & ventilation Actemium

Övrig verksamhetsinformation

Inga stora underhåll har genomförts då föreningens fokus har varit föreningens ekonomi, och större underhållsposter har genomförts under tidigare verksamhetsår.

Styrelsen lät göra stickprovfilmning av fastighetens avloppsstammar, samtidigt som dessa varmvattenspolades, för att undersöka skicket. Gjutjärnsstammar håller i genomsnitt 30-50 år och föreningens stammar är c a 36 år gamla, rekommendationen är att varmvattenspolera avloppsstammarna oftare för att förhindra onödig pålagring och korrosion. I dagsläget är inget beslut tagit om renovering av fastighetens avloppsstammar.

2-årsbesiktningen efter den omfattande fasad-, fönster- och dörrenoveringen av fastigheten planeras till början av 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

De av föreningens lån som löpte ut under 2024 behölls rörliga under verksamhetsåret. Då räntekostnaden för lånen ökade markant under 2024 togs ett beslut att minska amorteringen tillfälligt under en 1-årsperiod.

Föreningen har i början av 2025 bundit en del av lånen på 3 år. Sammanfattningsvis ligger drygt 50% av föreningens lån bundet och 50% rörligt.

Styrelsen håller noga koll på föreningens och omvärldens ekonomiska utveckling, men försöker i största möjliga mån låta bli att höja avgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 31 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 652 537	1 575 657	1 532 408	1 423 709
Resultat efter fin. poster	36 690	-38 618	-7 694 059	-530 638
Soliditet (%)	4	3	4	45
Yttre fond	362 042	88 750	4 071 958	4 630 840
Taxeringsvärde	41 200 000	41 200 000	41 200 000	41 349 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 031	982	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	97,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 214	10 337	10 899	6 544
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 214	10 337	10 899	6 544
Sparande per kvm totalyta, kr	114	67	107	283
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	50	94	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	121	92	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	57	52	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	247	227	238	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	3,79	-	-
Räntekänslighet (%)	9,91	10,53	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 727 023	-	-	2 727 023
Upplåtelseavgifter	781 284	-	-	781 284
Fond, yttre underhåll	88 750	-	273 292	362 042
Balanserat resultat	-2 952 799	-38 618	-273 292	-3 264 709
Årets resultat	-38 618	38 618	36 690	36 690
Eget kapital	605 640	0	36 690	642 331

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 991 417
Årets resultat	36 690
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-273 292
Totalt	-3 228 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 228 018

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 652 537	1 575 657
Övriga rörelseintäkter	3	0	28 677
Summa rörelseintäkter		1 652 537	1 604 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-686 364	-696 135
Övriga externa kostnader	8	-86 623	-108 361
Personalkostnader	9	-75 300	-68 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 636	-144 637
Summa rörelsekostnader		-992 923	-1 018 125
RÖRELSERESULTAT		659 615	586 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 265	4 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-625 189	-628 879
Summa finansiella poster		-622 924	-624 826
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		36 690	-38 618
ÅRETS RESULTAT		36 690	-38 618

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	16 826 025	16 970 661
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 826 025	16 970 661
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 826 025	16 970 661
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 312	8 900
Övriga fordringar	13	274 372	331 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 200	0
Summa kortfristiga fordringar		313 884	340 831
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 897	9 120
Summa kassa och bank		13 897	9 120
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		327 781	349 951
SUMMA TILLGÅNGAR		17 153 807	17 320 612

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 508 307	3 508 307
Fond för yttre underhåll		362 042	88 750
Summa bundet eget kapital		3 870 349	3 597 057
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 264 709	-2 952 799
Årets resultat		36 690	-38 618
Summa fritt eget kapital		-3 228 018	-2 991 417
SUMMA EGET KAPITAL		642 331	605 640
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 838 441	5 432 060
Summa långfristiga skulder		1 838 441	5 432 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 411 551	11 013 677
Leverantörsskulder		36 683	39 879
Skatteskulder		4 368	3 711
Övriga kortfristiga skulder		30 660	61 064
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	189 773	164 581
Summa kortfristiga skulder		14 673 035	11 282 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 153 807	17 320 612

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	659 615	586 209
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	144 636	144 637
Omklassificering	0	3 300
	804 251	734 146
Erhållen ränta	2 265	4 053
Erlagd ränta	-651 686	-622 928
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154 829	115 270
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 710	-59 179
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 746	-385 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 866	-329 834
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-195 745	-306 380
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-195 745	-306 380
ÅRETS KASSAFLÖDE	-54 879	-636 214
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	257 036	893 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	202 156	257 036

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Annehöjd har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,73 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 639 818	1 561 740
Hysesintäkter förråd	1 200	1 200
Övernattnings-/gästlägenhet	10 505	2 950
Pantsättningsavgift	573	4 725
Överlåtelseavgift	0	5 042
Administrativ avgift	441	0
Summa	1 652 537	1 575 657

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	28 677
Summa	0	28 677

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 373	0
Brandskydd	3 428	0
Myndighetstillsyn	0	13 738
Gårdkostnader	8 484	11 571
Snöröjning/sandning	10 189	12 688
Serviceavtal	4 763	6 976
Förbrukningsmaterial	1 242	6 594
Summa	32 479	51 567

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	249
Tvättstuga	44 854	0
Dörrar och lås/porttele	0	112 535
VVS	87 349	23 491
Fasader	0	3 300
Summa	132 203	139 575

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	86 657	79 075
Uppvärmning	209 019	191 839
Vatten	97 946	90 495
Sophämtning/renhållning	37 007	58 691
Summa	430 629	420 100

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 624	46 913
Kabel-TV	15 738	20 229
Bredband	1 309	1 428
Fastighetsskatt	40 750	39 725
Korr. fastighetsskatt	-368	-23 403
Summa	91 053	84 892

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 316
Juridiska åtgärder	517	0
Inkassokostnader	2 954	1 389
Revisionsarvoden extern revisor	19 250	18 750
Fritids och trivselkostnader	2 283	21 245
Föreningskostnader	4 249	473
Förvaltningsarvode enl avtal	50 070	48 060
Överlåtelsekostnad	0	3 676
Pantsättningskostnad	860	7 092
Korttidsinventarier	420	0
Administration	6 020	3 236
Konsultkostnader	0	3 125
Summa	86 623	108 361

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	18 000	16 493
Summa	75 300	68 993

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	625 137	628 741
Dröjsmålsränta	52	0
Övriga räntekostnader	0	138
Summa	625 189	628 879

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 795 628	20 795 628
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 795 628	20 795 628
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 824 966	-3 680 329
Årets avskrivning	-144 636	-144 637
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 969 602	-3 824 966
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 826 025	16 970 661
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>875 000</i>	<i>875 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
Summa	41 200 000	41 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 269	62 269
Utgående anskaffningsvärde	62 269	62 269
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-62 269	-62 269
Utgående avskrivning	-62 269	-62 269
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	86 113	84 015
Transaktionskonto	158 702	183 888
Borgo räntekonto	29 558	64 028
Summa	274 372	331 931

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 000	0
Förutbet försäkr premier	16 809	0
Förutbet kabel-TV	5 272	0
Förutbet bredband	119	0
Summa	24 200	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-05-23	2,99 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2025-02-28	3,01 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2025-02-28	3,01 %	441 070	492 132
Swedbank	2026-12-22	1,95 %	1 838 441	1 932 060
Swedbank	2025-03-28	2,99 %	2 646 023	2 646 023
Swedbank	2025-03-28	2,99 %	4 324 458	4 375 522
Summa			16 249 992	16 445 737
Varav kortfristig del			14 411 551	11 013 677

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 298 282 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	6 292	0
Uppl kostnad Värme	25 550	0
Uppl kostn räntor	3 896	30 393
Uppl kostn vatten	7 893	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 884	0
Uppl kostnad arvoden	0	3 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	943
Förutbet hyror/avgifter	143 258	130 245
Summa	189 773	164 581

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 593 000	19 593 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

David Berg
Styrelseledamot

Emily Sara Magnusson
Ordförande

Sven Christian Eskengren
Styrelseledamot

Tai Ong
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 17:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 17:55

DOCUMENT ID:

S1ebW786Cyl

ENVELOPE ID:

Byl-7L6AJe-S1ebW786Cyl

DOCUMENT NAME:

Brf Annehöjd, 716444-5889 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tai Ong taiong_@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 21:09 16.04.2025 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.13.231
2. Sven Christian Eskengren esken1@hotmail.se	Signed Authenticated	20.04.2025 09:55 20.04.2025 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.14.2
3. DAVID BERG david.berg@gevaabgbg.se	Signed Authenticated	22.04.2025 08:00 22.04.2025 07:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.210
4. Emily Sara Magnusson emilymagnusson@outlook.com	Signed Authenticated	23.04.2025 17:02 23.04.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.95.20
5. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	23.04.2025 17:21 23.04.2025 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

* 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 Annehöjd, org.nr 716444-5889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annehöjd för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Annehöjd för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 17:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2025 17:55

DOCUMENT ID:

H1mZZXITCyg

ENVELOPE ID:


S1-Z7LTRYG-H1mZZXITCyg

DOCUMENT NAME:

BRF RB Annehöjd.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.04.2025 17:22 23.04.2025 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

* 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