



Välkommen till årsredovisningen för Brf Godhemsgatan 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Kungsladugård 36:7	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1934

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 16 bostadsrätter om totalt 766 kvm. Byggnadernas totalyta är 766 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustav Olander	Ordförande
Märta Tivesten	Kassör
Linn Sörensen-Ringi	Styrelseledamot
Pernilla Gustafsson	Styrelseledamot
Anna Hammarlund	Suppleant
Hannes Nordström	Suppleant

Valberedning

Eva Axelsson, Stina Hultgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jonas Åkerlind Revisor MOORE Ranby KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Elarbeten - Byte till LED-belysning i trapphus (B)
Arbete på innegård - Tvätt av stenläggning på innegård och påfyllning av fogsand
Arbete på innegård - Tvätt av staket och sittbänk i trä.
Byte av linoleummatta i trappuppgångar och viloplan.
- 2022** ● Arbeten på innegård - Upprustning av cykelförråd.
Uppgradering av belysning - Byte av belysning från glödlampor (ej lysrör) till LED i gemensamma utrymmen.
Installation av ventil till vattenutkast på innergård.
- 2021** ● Spolning och filmning av avlopp.
Slamsugning av dagvattenbrunnar.
Utredning dränering - Undersökning av behovet av dränering genomfördes enligt gällande underhållsplan.
Utredning avloppsstammar - Högtrycksspolning och filmning av fastighetens avloppsstammar.
- 2020** ● Slamsugning - Slamsugning i dagvattenbrunnar utförd.
Värmeåtgärder - Injustering av värme samt byte av radiatortermostater i lägenheter.
Fasadrenovering - Målning och renovering av fasad, fönster och sockel mot gatan utfört.
Omfogning av tegelfogar - Omfogning av tegelfogar mot gatan utfört.
Byte av stuprör - Byte av stuprör inkl. installation av lövsilar utfört.
Elbesiktning - Besiktning av eldragningar och installationer i gemensamma utrymmen utförd.
Renovering/nyttillverkning av portparti mot Godhemsgatan. Nyttillverkad port, inklusive kodlås.
- 2019** ● Byte av tak - Taket renoverat från underlagspapp till pannor inkl. skorstensplåtar, gångbryggor, snörasskydd och stuprör i samband med produktion av fyra lägenheter på föreningens vind.
Byte av träfasad mot gård - Hela fasaden på gårdssidan bytt i samband med produktion av fyra lägenheter på föreningens vind.
Fönsterbyte mot gården - Samtliga lägenhetsfönster mot gården bytta i samband med produktion av lägenheter på föreningens vind. Bättringsmålning i fönstersmygar på bottenplan utförda i januari 2020.
- 2018** ● Byte av vattenmätare - Fastighetens vattenmätare bytt till två mindre (för att sänka fasta kostnader).
Ventilationsarbeten - Filmning samt tätning av skorstenar utförd. Installation av takfläktar.

- 2017** ● VVS-arbeten. - Byten av läckande ventiler i källare utförda.
Uppföljande åtgärder från brandskyddsdokumentation - Installation av nödbelysning och brandvarnare i trappuppgångar och källare. Brandsläckare i källargång.
VVS tillsyn gällande läckande tappvatten - Genomgång av samtliga lägenheter. Samtliga läckande tappställen åtgärdade.
- 2016** ● Energideklaration - OK.
Underhåll av entrédörrar. - Underhåll av entrédörrar utförd. I samband med detta installerades kodlås i portarna till trappuppgångarna.
Elarbeten - Jordfelsbrytare i samtliga lägenheter och gruppsscheman i fastighetscentral i källaren.
Underhåll av fönster mot Godhemsgatan - Byte/komplettering av tätningslistor.
Inspektion av avloppsstammar - Högttrycksspolning och filmning av fastighetens avloppsstammar utfördes. Statusen bedömdes vara god och behov av stambyte ansågs ej föreligga.
Renovering av tvättstuga samt byte av brunn och tvättmaskin - Rutinkontroll av tvättmaskin och torktumlare utförda av Miele. Maskinerna bedöms vara i gott skick.
Uppgradering av fastighetsnät för bredband och TV - Fastighetens IT-nät uppgraderades under hösten 2016.
Ventilationsarbeten - Rensning av ventilationskanaler från badrum utförd. Tilluftskanalerna i många lägenheter var stängda. Dessa har öppnats och tilluftsdon har installerats i alla rum utom kök och badrum.
Brandskyddsdokumentation - Utförd, uppföljningsåtgärder slutförda.

Planerade underhåll

- 2027** ● Energideklaration.
Målning av puts, träfönster samt träpanel på fasader mot innegård
Spolning av avloppsstammar.
- 2026** ● Filmning av dagvattenledningar samt slamsugning dagvattenbrunn på gård- och gatusidan av huset.
Målning av tak och väggar i trappuppgångar
Slipning och polering trappsteg.
Slipning och polering våningsplan.
Dammbindning betonggolvet i källarplan
- 2025** ● Byte till belysning med rörelsedekare i tvättstugan.
Målning av väggar och tak i tvättstuga.
Källarfönster mot gård ska underhållas enligt rekommendation av fackman.
Målning samt mindre putslagningar i gemensamma utrymmen i källarplanet.
Byte av tvättmaskin.
Målning av tak i duschutrymme i källaren.
- 2024** ● Installation av ny torktumlare.
Besiktning av taksäkerhet.
Slutförande av ventilationsarbeten.
OVK.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Tele2	Gruppavtal för bredband och TV
Familjebostäder	Värme till fastigheten
GodEL i Sverige AB	Elleveranser till föreningsgemensamma utrymmen
Göteborgs Stad	Avfallshantering och vattenleveranser

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamma utrymmen:

Bastu - Gemensam bastu i anslutning till tvättstuga.

Cykelrum - F.d. pannrum som används som cykelförråd.

Snickarverkstad - Verkstad i källare till medlemmarnas förfogande.

Tvättstuga - Med en tvättmaskin, en torktumlare och en mangel.

Torkrum - Litet utrymme med tvättlinor.

Städskrubb Skåp med utrustning för trapp- och källarstädning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av ett av föreningens lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Övriga uppgifter

Byte av linoleummattor i trappuppgångar samt viloplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	765 856	698 555	684 914	643 423
Resultat efter fin. poster	-4 831	-87 243	-78 123	-1 157 009
Soliditet (%)	69	69	69	68
Yttre fond	2 981 662	2 822 913	2 545 819	3 032 478
Taxeringsvärde	18 000 000	18 000 000	16 600 000	16 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	917	837	814	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	82,6	81,9	81,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 211	8 299	8 386	8 473
Skuldsättning per kvm	7 386	7 464	7 543	7 622
Sparande per kvm	306	244	102	-310
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	21	18	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	165	167	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	47	50	48
Energikostnad per kvm	254	233	235	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,56	-	-	-
Räntekänslighet	8,95	9,91	10,3	11,08

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning om negativt resultat

Två outhyrda parkeringsplatser under delar av året.

Trasig torktumlare som krävde reparation.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	17 064 713	-	-	17 064 713
Upplåtelseavgifter	7 018	-	-	7 018
Fond, yttre underhåll	2 822 913	-155 526	314 275	2 981 662
Balanserat resultat	-6 579 011	68 283	-314 275	-6 825 003
Årets resultat	-87 243	87 243	-4 831	-4 831
Eget kapital	13 228 390	0	-4 831	13 223 559

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 510 728
Årets resultat	-4 831
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-314 275
Totalt	-6 829 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	120 544
Balanseras i ny räkning	-6 709 290

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	765 856	698 555
Övriga rörelseintäkter	3	4 758	2 295
Summa rörelseintäkter		770 614	700 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-472 762	-474 816
Personalkostnader	10	-43 433	-70 781
Övriga externa kostnader	9	-77 811	-71 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-118 920	-118 922
Summa rörelsekostnader		-712 926	-735 781
RÖRELSERESULTAT		57 688	-34 931
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 447	3 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-88 966	-55 607
Summa finansiella poster		-62 519	-52 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 831	-87 243
ÅRETS RESULTAT		-4 831	-87 243

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	17 431 431	17 550 351
Summa materiella anläggningstillgångar		17 431 431	17 550 351
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 431 431	17 550 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2 725	9 754
Övriga fordringar	13	189 825	143 194
Summa kortfristiga fordringar		187 100	152 948
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	0	0
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 437 837	1 412 625
Summa kassa och bank		1 437 837	1 412 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 624 937	1 565 573
SUMMA TILLGÅNGAR		19 056 368	19 115 924

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 071 731	17 071 731
Fond för yttre underhåll		2 981 662	2 822 913
Summa bundet eget kapital		20 053 393	19 894 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 825 003	-6 579 011
Årets resultat		-4 831	-87 243
Summa fritt eget kapital		-6 829 834	-6 666 254
SUMMA EGET KAPITAL		13 223 559	13 228 390
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 547 982	4 596 694
Summa långfristiga skulder		4 547 982	4 596 694
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 109 587	1 121 087
Leverantörsskulder		17 353	18 588
Skatteskulder		52 836	46 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	105 051	104 916
Summa kortfristiga skulder		1 284 827	1 290 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 056 368	19 115 924

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	57 688	-34 931
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	118 920	118 922
	176 608	83 991
Erhållen ränta	26 447	3 295
Erlagd ränta	-83 977	-55 665
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 078	31 621
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 792	-7 324
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	498	-36 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126 368	-12 095
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-60 212	-60 212
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 212	-60 212
ÅRETS KASSAFLÖDE	66 156	-72 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 535 095	1 607 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 601 251	1 535 095

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Godhemsgatan 13 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 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	1 %
---------	-----

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	606 588	551 430
Hysesintäkter bostäder	88 656	87 174
Hysesintäkter p-plats	21 961	26 235
Bredband	25 500	25 500
Pantsättningsavgift	2 100	2 174
Överlåtelseavgift	2 626	1 208
Andrahandsuthyrning	18 426	4 830
Öres- och kronutjämfning	-1	5
Summa	765 856	698 555

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	2 506	0
Återbäring försäkringsbolag	2 252	2 295
Summa	4 758	2 295

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	0	2 765
Sotning	3 875	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 900
Gårdkostnader	998	0
Snöröjning/sandning	0	2 025
Serviceavtal	2 095	1 875
Förbrukningsmaterial	468	1 022
Summa	7 436	13 587

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	31 805	0
Tvättstuga	0	2 125
Dörrar och lås/porttele	0	10 485
VVS	0	2 453
Ventilation	0	4 000
Summa	31 805	19 063

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	7 746	0
Entr/trapphus	112 500	0
Ventilation	0	155 526
Mark/gård/utemiljö	298	0
Summa	120 544	155 526

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	14 885	16 433
Uppvärmning	131 938	126 134
Vatten	47 776	35 938
Sophämtning/renhållning	21 401	15 942
Summa	216 000	194 447

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	23 572	21 170
Kabel-TV	46 392	45 200
Fastighetsskatt	27 013	25 823
Summa	96 977	92 193

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	24 630	21 375
Fritids och trivselkostnader	0	257
Föreningskostnader	1 273	450
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	39 750	38 641
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	1 581	6 382
Konsultkostnader	3 749	2 907
Summa	77 811	71 262

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	33 051	25 000
Övriga arvoden	0	29 050
Arbetsgivaravgifter	10 382	16 731
Summa	43 433	70 781

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	88 966	55 592
Övriga räntekostnader	0	15
Summa	88 966	55 607

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 353 610	18 353 610
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 353 610	18 353 610
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-803 259	-684 337
Årets avskrivning	-118 920	-118 922
Utgående ackumulerad avskrivning	-922 179	-803 259
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 431 431	17 550 351
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 461 450</i>	<i>6 461 450</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
Summa	18 000 000	18 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 411	20 724
Klientmedel	0	84 058
Transaktionskonto	101 057	0
Borgo räntekonto	62 357	38 412
Summa	189 825	143 194

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	17 559 124	17 559 124
Värdereglering kortfr placera	-17 559 124	-17 559 124
Summa	0	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-02-21	1,69 %	1 060 875	1 072 375
Nordea	2025-02-19	0,71 %	1 060 875	1 072 375
Nordea	2026-02-18	0,92 %	2 474 944	2 500 656
Nordea	2027-02-17	4,24 %	1 060 875	1 072 375
Summa			5 657 569	5 717 781
Varav kortfristig del			1 109 587	1 121 087

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 356 509 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	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	10 440	5 451
Uppl kostnad arvoden	24 375	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 658	7 855
Förutbet hyror/avgifter	62 578	66 610
Summa	105 051	104 916

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 875 000	7 875 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omförhandling av ett av föreningens lån. Installation av ny torktumlare. Besiktning av taksäkerhet. Slutförande av ventilationsarbeten. OVK.

Underskrifter

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

Göteborg

Gustav Olander
Ordförande

Linn Sörensen-Ringi
Styrelseledamot

Märta Tivesten
Kassör

Pernilla Gustafsson
Styrelseledamot

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

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.04.2024 21:12

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 27.03.2024 11:41

DOCUMENT ID:
B11JudW1A

ENVELOPE ID:
BkROv_W1A-B11JudW1A

DOCUMENT NAME:
Brf Godhemsgatan 13, 769625-5756 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linn Anna Sörensen-Ringi linn.sorensenringi@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 12:46 27.03.2024 12:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/04) IP: 49.229.206.168
2. MÅRTA TIVESTEN marta.tivesten@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 17:05 27.03.2024 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/06/04) IP: 188.148.195.71
3. PERNILLA ELIN GUSTAFSSON pernilla95@hotmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 17:07 27.03.2024 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/15) IP: 188.148.195.163
4. Gustav Sven Bertil Olander gustav@olanderhome.se	Signed Authenticated	02.04.2024 13:43 02.04.2024 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/14) IP: 129.16.30.152
5. Lars Jonas Åkerlind jonas.akerlind@mooresweden.se	Signed Authenticated	07.04.2024 21:12 02.04.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/21) IP: 94.191.136.15

* 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 Godhemsgatan 13
Org.nr. 769625-5756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Godhemsgatan 13 för år 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat 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 uppger, 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Godhemsgatan 13 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.04.2024 21:12

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 27.03.2024 11:41

DOCUMENT ID:
r1WykOu-JR

ENVELOPE ID:
ByxRAvu-yR-r1WykOu-JR

DOCUMENT NAME:
RB 2023 769625-5756.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Jonas Åkerlind jonas.akerlind@mooresweden.se	Signed Authenticated	07.04.2024 21:12 07.04.2024 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/21) IP: 83.227.165.234

* 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