



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Torget

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2006-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 53:14	2010	Göteborg kommun
Inom Vallgraven 53:17	2010	Göteborg kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Försäkringsbolag .

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1808-1895 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2012

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 5 400 kvm och 3 lokaler om 1 163 kvm. Byggnadernas totalyta är 6535 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Ekström	Ordförande
Lena Cedhagen	Styrelseledamot, vice ordförande
Ali Habibi	Styrelseledamot
Marianne Söderberg	Styrelseledamot
Per Christer Muregård	Styrelseledamot
Peter Orrgren	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Garellick Obstfelder sammankallande, Gunnar Jonsson

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening

Revisorer

Filip Laurin Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Fuktkontroll reglering, målning del av fasad Wijska huset
- 2023 ● Frånluftsfläkt byte, entreportar, Byte belysning källare till LED
- 2021 ● Målningsarbeten fönster mm Otterhällehuset fönsterbågar fasad mm
- 2019 ● Målningsarbeten fönster, takfot samt fasad Wijska huset
- 2018 ● Målningsarbeten fönster mm
- 2010-2013 ● Fastigheten Inom Vallgraven 53:14 och Inom Vallgraven 53:17 - Större ombyggnad slutförd 2013

Planerade underhåll

- 2025 ● Frånluftsfläktbyte FTX Lokal
- 2026 ● Översyn tak skivtäckning/målning
Gesimsrännor kontroll ev byte koppar
- 2027 ● Spolning dagvatten mm
Byte tvättutrustning till städ trapphus

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Göteborgs stad Intraservice AB
Avfallshantering	Renova Miljö AB
Bredband Fastighet	Tele 2 AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Energitjänstavtal - Drift och Underhåll	Göteborg Energi AB
Fastighetsskötsel	Nybloms Fastighetsservice AB
Hissar	Kone Care AB
Hjärtstartare	Medigo saves and secures AB
Säkerhet utanför kontorstid	Securitas Larmtjänst AB
Trappstädning	Alternativstäd AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes per 2024-01-01 med 7% för lägenheterna samt indexupphöjning för lokalhyresgäster om 10%. Föreningens lån amorterades under året med 5.300.000 kronor samt omförhandlade lånevillkor vid två olika tillfällen, se not skulder till kreditinstitut. Nybyggnationen av mur, staket med grind samt laddstolpar finansierades över föreningens egen likviditet om cirka 800.000 kronor. Föreningens likviditet är fortsatt god.

Förändringar i avtal

Föreningens elavtal omförhandlades under året med byte till Skelleftekraft som följd, avtalet löper på ett år och är rörligt pris med rabatt utifrån spotpris.

Övriga uppgifter

I samband med att föreningens lokal på Otterhällegatan byggdes om till två lägenheter har föreningen låtit bygga en mur samt staket utmed fastighetsgränsen mot den offentliga parkeringsplatsen. Föreningen lät även installera tre stycken laddstolpar i anslutning till föreningens befintliga P-platser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 562 970	5 193 928	4 907 695	4 844 351
Resultat efter fin. poster	-1 344 058	-1 616 218	-353 292	33 153
Soliditet (%)	84	82	80	80
Yttre fond	3 541 810	3 000 116	2 851 954	2 577 002
Taxeringsvärde	245 307 000	269 874 000	269 874 000	249 299 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	489	448	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,4	46,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 074	10 056	11 443	11 443
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 498	8 309	9 156	9 156
Sparande per kvm totalyta, kr	29	-36	216	278
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	29	25	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	126	116	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	26	20	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	214	181	161	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,32	3,65	-	-
Räntekänslighet (%)	18,57	22,46	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet är uteslutande en effekt av ökade räntekostnader, för att kompensera detta så har styrelsen

beslutat om höjning av avgifterna från och med 2025-01-01 med 3%. Utdebiterade hyror höjs med index varje år.

Ytterligare utförda åtgärder är omförhandlingar av upptagna lån med kraftigt sänkta räntor som följd, föreningens likvida situation är fortsatt god och förväntas öka med ca 900.000 Kr under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	258 790 561	-	-	258 790 561
Upplåtelseavgifter	2 625 439	-	-	2 625 439
Fond, yttre underhåll	3 000 116	-97 589	639 283	3 541 810
Balanserat resultat	-3 703 642	-1 518 629	-639 283	-5 861 554
Årets resultat	-1 616 218	1 616 218	-1 344 058	-1 344 058
Eget kapital	259 096 256	0	-1 344 058	257 752 198

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 222 271
Årets resultat	-1 344 058
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-639 283
Totalt	-7 205 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	124 108
Balanseras i ny räkning	-7 081 503

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	5 562 970	5 193 928
Övriga rörelseintäkter	3	6 730	32 721
Summa rörelseintäkter		5 569 700	5 226 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 874 771	-2 965 064
Övriga externa kostnader	9	-322 800	-361 822
Personalkostnader	10	-119 755	-118 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 407 240	-1 383 723
Summa rörelsekostnader		-4 724 567	-4 828 886
RÖRELSERESULTAT		845 133	397 763
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 202	68 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 230 392	-2 082 632
Summa finansiella poster		-2 189 190	-2 013 981
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 344 058	-1 616 218
ÅRETS RESULTAT		-1 344 058	-1 616 218

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	305 411 047	306 818 287
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	740 722	0
Summa materiella anläggningstillgångar		306 151 768	306 818 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		306 151 768	306 818 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		295 656	8 351
Övriga fordringar	15	1 111 756	1 005 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	55 926	0
Summa kortfristiga fordringar		1 463 338	1 014 283
Kassa och bank			
Kassa och bank		424 747	6 788 323
Summa kassa och bank		424 747	6 788 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 888 085	7 802 606
SUMMA TILLGÅNGAR		308 039 853	314 620 892

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		261 416 000	261 416 000
Fond för yttre underhåll		3 541 810	3 000 116
Summa bundet eget kapital		264 957 810	264 416 116
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 861 554	-3 703 642
Årets resultat		-1 344 058	-1 616 218
Summa fritt eget kapital		-7 205 612	-5 319 860
SUMMA EGET KAPITAL		257 752 198	259 096 256
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	49 000 000	54 300 000
Leverantörsskulder		205 835	223 204
Skatteskulder		0	21 587
Övriga kortfristiga skulder		78 346	179 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 003 474	800 156
Summa kortfristiga skulder		50 287 655	55 524 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		308 039 853	314 620 892

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	845 133	397 763
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 407 240	1 383 723
	2 252 373	1 781 486
Erhållen ränta	41 202	68 651
Erlagd ränta	-2 201 035	-2 034 542
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92 539	-184 405
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-232 155	-58 888
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 662	130 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-105 954	-112 431
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-740 722	-715 547
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-740 722	-715 547
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	11 200 000
Amortering av lån	-5 300 000	-5 537 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 300 000	5 662 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 146 676	4 834 522
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 673 540	2 839 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 526 864	7 673 540

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lilla Torget 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	0,5 - 6,6 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 638 644	2 417 475
Hysesintäkter lokaler, moms	2 469 888	2 318 736
Hysesintäkter p-plats	21 600	16 200
Hysesintäkter p-plats, moms	34 200	34 200
Deb. fastighetsskatt, moms	249 348	249 348
Vatten, moms	128 268	126 007
Övriga intäkter	950	1 100
Övriga debiterade avgifter, moms	0	200
Nycklar/lås vidarefakturerering	250	0
Påminnelseavgift	240	360
Dröjsmålsränta	0	57
Pantsättningsavgift	5 730	5 250
Överlåtelseavgift	12 657	6 565
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	0	8 543
Vidarefakturerade kostnader	0	1 860
Vidarefakturerade kostnader, moms	802	8 031
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	5 562 970	5 193 928

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-2 888
Försäkringsersättning	0	23 294
Återbäring försäkringsbolag	6 730	10 315
Övriga intäkter, moms	0	2 000
Summa	6 730	32 721

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	179 560	138 586
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 817	139 677
Städning enligt avtal	137 964	124 362
Städning utöver avtal	0	19 220
Hissbesiktning	8 380	6 816
Brandskydd	27 755	0
Myndighetstillsyn	0	-0
Gårdkostnader	7 844	9 254
Gemensamma utrymmen	1 421	0
Garage/parkering	5 327	0
Snöröjning/sandning	5 194	4 996
Serviceavtal	223 179	202 222
Mattvätt/Hyrmattor	7 221	30 011
Förbrukningsmaterial	12 207	31 075
Summa	637 870	706 218

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	106 524	42 285
Hyseslokaler	34 990	0
Trapphus/port/entr	0	17 242
Källarutrymmen	27 448	0
Dörrar och lås/porttele	8 107	15 883
VVS	30 974	51 902
Värmeanläggning/undercentral	0	6 941
Ventilation	6 955	90 296
Einstallationer	21 944	3 455
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 542
Hissar	9 615	18 977
Tak	0	11 600
Vattenskada	0	19 785
Skador/klotter/skadegörelse	6 128	5 049
Summa	252 684	287 957

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	0	97 589
Källare	11 616	0
Fasader	75 656	0
Mark/gård/utemiljö	36 836	0
Summa	124 108	97 589

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	177 825	189 313
Uppvärmning	1 054 437	826 352
Vatten	165 298	169 747
Sophämtning/renhållning	103 249	241 167
Summa	1 500 810	1 426 579

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 804	105 345
Kabel-TV	9 438	12 137
Bredband	987	498
Fastighetsskatt	313 070	328 740
Summa	359 299	446 720

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	6 916	1 645
Tele- och datakommunikation	9 538	10 242
Juridiska åtgärder	34 520	0
Inkassokostnader	512	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 838	32 156
Styrelseomkostnader	32 322	20 000
Fritids och trivselkostnader	253	2 340
Föreningskostnader	52 736	53 677
Förvaltningsarvode enl avtal	95 421	98 814
Överlåtelsekostnad	19 847	12 866
Pantsättningskostnad	12 823	7 765
Korttidsinventarier	0	598
Administration	1 956	115 380
Konsultkostnader	0	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 340
Föreningsavgifter	14 020	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	100	0
Summa	322 800	361 822

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	90 000
Arbetsgivaravgifter	19 755	28 278
Summa	119 755	118 278

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 230 069	2 081 900
Dröjsmålsränta	0	-56
Kostnadsränta skatter och avgifter	323	788
Summa	2 230 392	2 082 632

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	322 858 994	318 154 785
Årets inköp	0	4 704 209
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	322 858 994	322 858 994
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 040 707	-14 656 984
Årets avskrivning	-1 407 240	-1 383 723
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 447 947	-16 040 707
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	305 411 047	306 818 287
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 847 202</i>	<i>43 847 202</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	131 633 000	131 633 000
Taxeringsvärde mark	113 674 000	113 674 000
Summa	245 307 000	245 307 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 056	23 056
Utgående anskaffningsvärde	23 056	23 056
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 056	-23 056
Utgående avskrivning	-23 056	-23 056
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	740 722	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	740 722	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 305	120 715
Skattefordringar	3 334	0
Transaktionskonto	473 972	751 005
Borgo räntekonto	628 145	134 212
Summa	1 111 756	1 005 932

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	16 954	0
Förutbet försäkr premier	35 807	0
Förutbet kabel-TV	3 165	0
Summa	55 926	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-01-29	3,27 %	15 500 000	20 800 000
Nordea Hypotek AB	2025-02-28	2,97 %	21 000 000	21 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-07-22	3,36 %	12 500 000	12 500 000
Summa			49 000 000	54 300 000
Varav kortfristig del			49 000 000	54 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	460	17 500
Uppl kostnad Städning entrepr	9 945	0
Uppl kostn el	17 026	0
Uppl kostnad Värme	117 648	0
Uppl kostn räntor	231 906	202 549
Uppl kostn vatten	13 967	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 244	0
Uppl kostn bredband	240	0
Uppl kostnad arvoden	100 000	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 908	28 278
Förutbet hyror/avgifter	472 130	461 829
Summa	1 003 474	800 156

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två lån av föreningens totala tre omförhandlades i januari till väsentligt lägre räntor vilket kommer att påverka föreningens ekonomi positivt under det kommande räkenskapsåret. Avgifterna för lägenheterna höjdes med 3% per 2025-01-01 samt indexhöjning för lokalhyresgäster om 1,6%.

Underskrifter

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

Göteborg

Ali Habibi
Styrelseledamot

Lena Cedhagen
Styrelseledamot, vice ordförande

Marianne Söderberg
Styrelseledamot

Per Christer Muregård
Styrelseledamot

Peter Orrgren
Styrelseledamot

Ulf Ekström
Ordförande

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

Filip Laurin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 08:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2025 09:30

DOCUMENT ID:

ryVfhN6Dp1g

ENVELOPE ID:

rJgf3N6vakg-ryVfhN6Dp1g

DOCUMENT NAME:

Brf Lilla Torget, 769615-1815 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Cedhagen lena.cedhagen@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 09:44 31.03.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.131.89
2. Marianne Söderberg soderberg.marianne@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 09:45 31.03.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.9.21
3. PETER ORRGREN peter@orrgren.se	Signed Authenticated	31.03.2025 09:49 31.03.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.12.95
4. PER CHRISTER MUREGÅRD controllerc@hotmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 10:13 31.03.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.54.37
5. ALI HABIBI ali.habibi@alonis.se	Signed Authenticated	31.03.2025 10:15 31.03.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.33
6. Ulf Ekström ekulven@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 10:54 31.03.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.145.99
7. Filip Patrik Laurin filip.laurin@bdo.se	Signed Authenticated	02.04.2025 08:28 02.04.2025 08:21	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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 BRF Lilla Torget
Org.nr. 769615-1815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilla Torget för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lilla Torget för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed 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 signatur

Filip Laurin

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 08:27

SENT BY OWNER:

Filip Laurin · 02.04.2025 08:26

DOCUMENT ID:

SJIT_I56Je

ENVELOPE ID:

rydsdUqT1e-SJIT_I56Je

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser BRF Lilla Torget 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Filip Patrik Laurin filip.laurin@bdo.se	Signed Authenticated	02.04.2025 08:27 02.04.2025 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/27) IP: 217.119.170.26

* 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