

Brf Göteborgshus nr 3

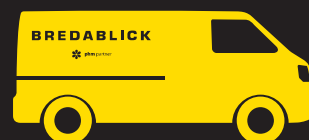
Årsredovisning 2023



BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Göteborgshus nr 3

757201-7288

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborgshus nr 3, 757201-7288, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i sina stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan godkändes 1947-09-18 i Göteborgs hyresnämnd och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Kristoffer Olofsson	Ordförande	2024
Elaaf Taha Gaber	Ledamot	2024
Ivar Hyllstam	Ledamot	2024
Marcus Kallberg	Ledamot	2024
Reid Lindell	Ledamot	2024

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Carina Westlund	Suppleant	2024
Clara Mattsson	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Lars Salomonsson	Medlemsrevisor	2024

Valberedning

Erik Bohnsack	Sammanställande	2024
Oscar Olesen		2024

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lunden 40:6 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adresser är Sergelsgatan 1 A-c och 3 A-E.

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 30 parkeringsplatser och 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
54	10

Total tomtarea:	8032 kvm
Total bostadsarea:	2960 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Digital-TV
Tele2	Bredband
Luleå Energi	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning



Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 91 167 kr och planerat underhåll för 731 580 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen avser 2023 byte av entréportar och underhållsspolning.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättats av Sustend 2022, med startår 2023.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 777 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 263 kr per kvm.

Sammanställning över utförda åtgärder

	<u>År</u>
Byte av entréportar	2023
Underhållsspolning	2023
Bergsbesiktning	2022
Asfaltering	2022
Installation av nya tvättmaskiner	2022
Asbestsanering ventilationsluckor	2021
Ny stödmur	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-06-13, samt extra föreningsstämma 2023-02-21 för att rösta igenom stadgeändringar. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 87 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 84 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja avgifterna med 4 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.sergelsgatan.se

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 927	2 719	2 693	2 721
Resultat efter finansiella poster	-99	132	-84	344
Förändring av underhållsfond	45	662	589	763
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	3	-406	-548	-294
Sparande kr / kvm	263	219	171	257
Soliditet (%)	48	42	49	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	920	871	870	849
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	93	95	96	92
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	772	721	721	700
Driftskostnad, kr / kvm	590	558	583	628
Energikostnad, kr / kvm	247	232	230	190
Ränta, kr / kvm	17	5	5	5
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	263	356	356	356
Lån, kr / kvm	395	416	436	462
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	395	416	436	462
Räntekänslighet (%)	0,43	0,48	0,50	0,54
Snittränta (%)	4,26	1,11	1,05	1,14

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	56 950	4 120 549	-2 460 775	131 905
Disposition enligt föreningsstämma			131 905	-131 905
Avsättning till underhållsfond		777 000	-777 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-731 580	731 580	
Årets resultat				-99 385
Vid årets slut	56 950	4 165 969	-2 374 290	-99 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 328 870
Årets resultat före fondförändring	-99 385
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-777 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	731 580
Summa över/underskott	-2 473 675

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 473 675
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 435 997	2 264 160
Övriga rörelseintäkter	3	491 443	454 866
Summa rörelseintäkter		2 927 440	2 719 026
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 569 109	-2 091 351
Övriga externa kostnader	7	-172 502	-246 527
Personalkostnader	8	-123 543	-116 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-147 697	-124 603
Summa rörelsekostnader		-3 012 851	-2 578 850
Rörelseresultat		-85 411	140 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter		35 825	5 434
Räntekostnader		-49 799	-13 705
Summa finansiella poster		-13 974	-8 271
Resultat efter finansiella poster		-99 385	131 905
Årets resultat		-99 385	131 905

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	877 396	1 001 991
Inventarier, maskiner och installationer	11	323 426	693 054
Summa materiella anläggningstillgångar		1 200 822	1 695 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	12	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		1 232 822	1 727 045
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 500
Övriga fordringar		109 834	88 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	169 148	131 081
Summa kortfristiga fordringar		278 982	223 057
<i>Kassa och bank</i>		2 105 293	2 461 619
Summa omsättningstillgångar		2 384 275	2 684 676
SUMMA TILLGÅNGAR		3 617 097	4 411 721

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 950	56 950
Underhållsfond		4 165 968	4 120 548
Summa bundet eget kapital		4 222 918	4 177 498
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 374 290	-2 460 775
Årets resultat		-99 385	131 905
Summa fritt eget kapital		-2 473 675	-2 328 870
Summa eget kapital		1 749 243	1 848 628
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	1 169 520	1 230 564
Leverantörsskulder		143 590	828 291
Skatteskulder		12 034	8 292
Övriga skulder		54 879	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	487 831	495 946
Summa kortfristiga skulder		1 867 854	2 563 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 617 097	4 411 721

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-85 411	140 176
Avskrivningar	147 697	124 603
	62 286	264 779
Erhållen ränta	35 825	5 434
Erlagd ränta	-49 799	-13 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	48 312	256 508
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-55 925	-79 679
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-634 195	828 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-641 808	1 005 656
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	346 526	-693 054
Kassaflöde från investeringsverksamheten	346 526	-693 054
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	669 764	1 291 608
Amortering av låneskulder	-730 808	-1 352 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61 044	-61 044
Årets kassaflöde	-356 326	251 558
Likvida medel vid årets början	2 461 619	2 210 061
Likvida medel vid årets slut	2 105 293	2 461 619

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av Intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	5 - 10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 - 15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 283 996	2 134 560
Hyror p-platser/garage	152 001	129 600
Summa	2 435 997	2 264 160

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	439 285	439 284
Övernattningsslägenhet	10 000	-
Överlåtelseavgifter	11 607	1 208
Övriga intäkter*	30 551	14 374
Summa	491 443	454 866

* Av intäkten 2023 avser 19 667 kr elstöd samt 4 671 kr vidarefakturerings till medlem. Av intäkten 2022 avser 5 500 kr återbäring från Riksbyggen samt 2 113 kr vidarefakturerings till medlem.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 919	15 211
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 175	14 190
VA & sanitet, installationer	23 997	769
Värme, installationer	20 875	1 556
Ventilation, installationer	1 013	-
Huskropp	4 671	-
Markytor	-	16 500
Vattenskador	10 517	-
Övrigt	-	-
Summa	91 167	48 226

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	100 668
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	692 070	-
VA & sanitet, installationer	39 510	-
Markytor	-	290 563
Summa	731 580	391 231

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	101 696	97 216
Teknisk förvaltning	393 573	382 918
Städning*	-	22 724
Jourttjänst	2 625	6 338
Snöröjning**	89 500	102 237
Serviceavtal	12 271	11 419
Förbrukningsmaterial	6 224	5 765
EI	101 124	76 235
Uppvärmning	498 298	476 390
Vatten och avlopp	132 283	133 451
Avfallshantering	116 125	110 004
Försäkringar	43 278	39 997
Systematiskt brandskyddsarbete	62 079	-
Kommunikationskostnader	187 286	187 200
Summa	1 746 362	1 651 894

* Städning via Allianceplis t.o.m. 2022-02-28, därefter via Bredablick.

** Av kostnaden 2022 avser 58 549 kr snöröjning 2021 via tidigare förvaltare.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Frakter och transporter	-	295
Tele och post	4 160	4 160
Förvaltningskostnader*	125 531	142 289
Revision	24 400	31 225
Bankkostnader	1 600	2 185
IT-tjänster	6 956	6 873
Övriga externa tjänster**	8 155	52 636
Övriga externa kostnader	1 700	6 864
Summa	172 502	246 527

* Av kostnaden 2022 avser 35 228 kr tidigare förvaltare.

** Av kostnaden 2022 avser 45 100 kr ny underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	88 892	78 251
Föreningsvald revisor*	4 669	9 269
Valberedning	-	1 770
Övriga arvoden	1 200	-
Summa	94 761	89 290
Sociala avgifter	28 782	27 079
Summa	123 543	116 369

* Av kostnaden 2022 avser 4 600 kr arvode avseende 2021.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	124 595	124 603
Inventarier, maskiner och installationer	23 102	-
Summa	147 697	124 603

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 540 574	6 540 574
-Mark	142 400	142 400
-Markanläggningar	46 346	46 346
	<u>6 729 320</u>	<u>6 729 320</u>
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	-	-
	<u>6 729 320</u>	<u>6 729 320</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	6 729 320	6 729 320
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 680 983	-5 556 380
-Markanläggningar	-46 346	-46 346
	<u>-5 727 329</u>	<u>-5 602 726</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-124 595	-124 603
	<u>-124 595</u>	<u>-124 603</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 851 924	-5 727 329
Redovisat värde	877 396	1 001 991
<i>Varav</i>		
Byggnader	734 996	859 591
Mark	142 400	142 400
Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>72 000 000</u>	<u>72 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	72 000 000	72 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	834 548	141 494
	834 548	141 494
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer *	-346 526	693 054
	-346 526	693 054
Utgående anskaffningsvärden	488 022	834 548
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-141 494	-141 494
	-141 494	-141 494
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 102	-
	-23 102	-
Utgående avskrivningar	-164 596	-141 494
Redovisat värde	323 426	693 054

* Då föreningen har fått utbetalt stöd från Naturvårdsverket under 2023 för installation av laddstolpar har anskaffningsvärdet på tillgången korrigerats med motsvarande belopp.

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början*	32 000	32 000
Redovisat värde vid årets slut	32 000	32 000

* Avser 64 kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	45 202	44 503
Förutbetalda kostnader	123 946	86 578
Summa	169 148	131 081

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	838 963	769 493
Transaktionskonto Handelsbanken	1 266 330	1 692 126
Summa	2 105 293	2 461 619

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 169 520	1 230 564
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	1 169 520	1 230 564

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	1 169 520	1 230 564
Summa	1 169 520	1 230 564

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,99 %	2023-03-01	669 764	-	669 764	-
Stadshypotek*	4,87 %	2024-01-02	225 769	-	-	225 769
Stadshypotek*	4,87 %	2024-01-02	335 031	-	-	335 031
Stadshypotek	4,84 %	2024-03-01	-	669 764	61 044	608 720
Summa			1 230 564	669 764	730 808	1 169 520

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	116 297	111 300
Upplupna räntekostnader	8 967	516
Förutbetalda intäkter	208 593	213 960
Upplupna revisionsarvoden	22 500	20 600
Upplupna driftskostnader	131 474	149 570
Summa	487 831	495 946



Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	3 447 410	3 447 410
Summa ställda säkerheter	3 447 410	3 447 410

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kristoffer Olofsson
Styrelseordförande

Elaaf Taha Gaber

Ivar Hyllstam

Marcus Kallberg

Reid Lindell

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

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Lars Salomonsson
Föreningsrevisor



Brf Göteborgshus nr 3, årsredovisning 2023

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Jun 05 2024 10:45AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66583AA447143
JUN 05 2024 10:45AM



Maj 30 2024 10:40AM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Jun 02 2024 02:13PM	Kristoffer Olofsson granskade dokumentet:
Jun 02 2024 02:19PM	 HENRIK KRISTOFFER OLOFSSON signerade dokumentet
Jun 01 2024 12:00PM	Elaaf Taha Gaber granskade dokumentet:
Jun 01 2024 12:07PM	 Elaaf Taha signerade dokumentet
Jun 02 2024 02:51PM	Ivar Hyllstam granskade dokumentet:
Jun 02 2024 04:04PM	 Carl Ivar Jonatan Hyllstam signerade dokumentet
Jun 02 2024 03:31PM	Marcus Kallberg granskade dokumentet:
Jun 02 2024 03:32PM	 Marcus Kallberg signerade dokumentet
Jun 02 2024 11:37AM	Reid Lindell granskade dokumentet:
Jun 02 2024 02:31PM	 Nils Tage Reid Lindell signerade dokumentet
Jun 03 2024 08:29AM	Lars Salomonsson granskade dokumentet:
Jun 03 2024 08:40AM	 Lars Salomonsson signerade dokumentet
Jun 03 2024 09:22PM	Anna Christiansson granskade dokumentet:
Jun 05 2024 10:45AM	 ANNA CHRISTIANSSON signerade dokumentet
Jun 05 2024 10:45AM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Göteborgshus nr 3, org. nr 757201-7288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göteborgshus nr 3 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 osäkerhetsfaktor 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Göteborgshus nr 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlopande 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

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Lars Salomonsson
Förtroendevald revisor

Brf Göteborgshus nr 3, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Jun 05 2024 02:50PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66601E8EBB201
JUN 05 2024 02:50PM

Registrerade händelser

Jun 05 2024 10:16AM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Jun 05 2024 10:17AM	Anna Christiansson granskade dokumentet:
Jun 05 2024 10:46AM	 ANNA CHRISTIANSSON signerade dokumentet
Jun 05 2024 02:47PM	Lars Salomonsson granskade dokumentet:
Jun 05 2024 02:50PM	 Lars Salomonsson signerade dokumentet
Jun 05 2024 02:50PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk-tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

