



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bisittaregatan 1

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 2005-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket.

### 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>
Källtorp 38:30	2006	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 1991

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 055 kvm och 1 lokal om 27 kvm. Byggnadernas totalyta är 1055 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Dan Martinsson	Ordförande
Linus Persson	Styrelseledamot
Alexander Kristoffer Wage	Styrelseledamot
Lovisa Brandt	Styrelseledamot
Paul Löwen-Åberg	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens två firmatecknare

### Revisorer

Joel Erixon    Revisor    GBG Audit

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Besiktning brandsläckare  
OVK
- 2023** ● Omläggning av asfalt vid parkeringsplatser  
Installation av porttelefoner vid samtliga portuppgångar, samt beröringsfria läsare vid källare och hiss  
Installation av 9 laddstolpar  
Installation och införande av gemensamt bredband  
Byte av torktumlare  
Underhållsspolning samt filmning av samtliga avloppsstammar  
Införskaffande av trygghetspaket för flerfamiljshus, genomförande av försäkringsbesiktning av samtliga lägenheter  
Värmeinjustering  
Byte av avfuktare i torkrum
- 2022** ● Byte av tvättmaskiner  
Målning av smidesstaket/räcke  
Målning av fasad mot insida gård  
Renovering av samtliga trapphus  
Byte av föråldrade armaturer i trappuppgångar, källare och utemiljöer till LED-belysning.
- 2020** ● Byte av 2 värmexlare och motoriserad ventil  
Byte av timer för utebelysningen  
Målning av fasad Torpagatan och Bisittaregatan  
Byte till brandklassade säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter.  
Byte av cirkulationspump för vatten och värme  
Reparation av hiss
- 2019** ● Mätning Radon  
Målning av källarutrymme  
OVK Obligatorisk ventilations kontroll
- 2018** ● Underhållsspolning samt filmning av samtliga avloppsstammar
- 2017** ● Säkerhetsanpassning av tak  
Takinspektion
- 2016** ● Brandvarnare och brandsläckare monteras i källare, uppgångar och på vind

- 2016** ● Ombyggnation av hiss
- 2015** ● Byte av 4 ytterdörrar  
Byte av torktumlare
- 2014** ● Målning av fasad mot insida gård
- 2013** ● Komplettering av nyckeluppsättningar  
Läckande element åtgärdade  
Service av föreningens proppskåp  
OVK-Obligatorisk ventilationskontroll
- 2012** ● Byte av armatur vid ingångarna samt garageinfarten
- 2011** ● Asfaltering av garageinfart samt runt husgrunden på gården  
Målning av staket vid garage  
Byte av motor till frånluftsfläkt
- 2010** ● Inköp av två tvättmaskiner  
Byte av fjärrvärmecirkulationspump  
Cykelställ inköpta
- 2009** ● Värmeinjustering
- 2007** ● Låsbyte källare samt vind och servicedörrar  
Nya trappavsatser mot fastighetens entréer  
Målning av fasad mot Torpagatan och Bisittaregatan
- 2003** ● Omputsning av fasad
- 2002** ● Dränering mot Torpagatan
- 1991** ● Nyinstallation hiss  
Omläggning av tak  
Rörstambyte  
Elstambyte

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Mindre fasadarbeten  
Uppföljande OVK-åtgärder

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning	SBC
Hiss	Otis
Jour	Låsinväst
Kodlås	AW-EI
Leverantör av fiber	Bahnhof
Nycklar	Safeteam

Service av torktumlare och tvättmaskin    Maximal Husållsservice  
Service avfuktare i torkrum                Holmgrens EI

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Bisittaren, med en andel på 24%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar sophämtning, snöröjning samt trädgårdsskötsel på innergård..

### **Övrig verksamhetsinformation**

Planerad vindsuppgnation av tre lägenheter i B-uppgång.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	884 343	846 294	768 292	729 269
Resultat efter fin. poster	-335 703	-734 026	-424 946	-161 185
Soliditet (%)	65	66	69	71
Yttre fond	93 000	93 003	97 603	77 253
Taxeringsvärde	31 000 000	31 000 000	31 000 000	25 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	775	743	661	730
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	75,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 626	5 508	5 149	5 260
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 626	5 508	5 149	4 754
Sparande per kvm totalyta, kr	-145	-227	-131	25
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	49	63	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	150	135	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	52	50	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	305	251	248	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,88	4,28	1,49	-
Räntekänslighet (%)	7,26	7,42	-	-

**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 överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -152 813 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	13 516 827	-	-	13 516 827
Upplåtelseavgifter	1 198 805	-	-	1 198 805
Fond, yttre underhåll	93 003	-93 003	93 000	93 000
Balanserat resultat	-2 252 699	-641 023	-93 000	-2 986 723
Årets resultat	-734 026	734 026	-335 703	-335 703
<b>Eget kapital</b>	<b>11 821 909</b>	<b>0</b>	<b>-335 703</b>	<b>11 486 206</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 893 723
Årets resultat	-335 703
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 000
<b>Totalt</b>	<b>-3 322 426</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 322 426</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	884 343	846 294
Övriga rörelseintäkter	3	4 491	194 333
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>888 834</b>	<b>1 040 627</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-610 257	-1 214 507
Övriga externa kostnader	9	-210 644	-100 621
Personalkostnader	10	-51 746	-103 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 452	-115 938
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-997 099</b>	<b>-1 534 559</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-108 265</b>	<b>-493 932</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		370	421
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-227 808	-240 516
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-227 438</b>	<b>-240 095</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-335 703</b>	<b>-734 026</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-335 703</b>	<b>-734 026</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	17 448 115	17 564 239
Maskiner och inventarier	13	74 307	82 635
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 522 422</b>	<b>17 646 874</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 522 422</b>	<b>17 646 874</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 131
Övriga fordringar	14	99 083	171 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39 770	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>138 853</b>	<b>176 394</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		20 519	15 297
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 519</b>	<b>15 297</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>159 372</b>	<b>191 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 681 794</b>	<b>17 838 565</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 715 632	14 715 632
Fond för yttre underhåll		93 000	93 003
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 808 632</b>	<b>14 808 635</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 986 723	-2 252 699
Årets resultat		-335 703	-734 026
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 322 426</b>	<b>-2 986 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 486 206</b>	<b>11 821 909</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 571 026	1 587 427
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 571 026</b>	<b>1 587 427</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 364 327	4 223 726
Leverantörsskulder		76 777	53 378
Skatteskulder		48 285	46 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	135 173	105 505
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 624 562</b>	<b>4 429 229</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 681 794</b>	<b>17 838 565</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-108 265</b>	<b>-493 932</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	124 452	115 938
	<b>16 187</b>	<b>-377 994</b>
Erhållen ränta	370	421
Erlagd ränta	-233 940	-237 627
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-217 383</b>	<b>-615 199</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 919	388 310
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60 864	-83 048
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-179 438</b>	<b>-309 938</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-83 329
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-83 329</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	39 000
Upptagna lån	200 180	500 000
Amortering av lån	-75 980	-120 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>124 200</b>	<b>418 200</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-55 238</b>	<b>24 933</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>152 730</b>	<b>127 797</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>97 492</b>	<b>152 730</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bisittaregatan 1 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:

Fastighetsförbättringar	0,87 %
Byggnad	0,87 %
Laddstolpar	10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	780 420	780 420
Hysesintäkter garage	24 000	24 000
Hysesintäkter p-plats	43 656	44 064
Bredband	37 620	3 135
Hyses- och avgiftsrabatt	-9 000	-9 000
Pantsättningsavgift	1 719	3 675
Överlåtelseavgift	5 732	0
Administrativ avgift	196	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
<b>Summa</b>	<b>884 343</b>	<b>846 294</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	10 614
Övriga intäkter	2 853	700
Försäkringsersättning	0	183 019
Återbäring försäkringsbolag	1 638	0
<b>Summa</b>	<b>4 491</b>	<b>194 333</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	71 401	77 108
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 863	932
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	750
Larm och bevakning	0	10 896
Städning enligt avtal	0	4 616
Hissbesiktning	2 326	2 138
Brandskydd	5 088	0
Gårdkostnader	0	5 437
Gemensamma utrymmen	0	425
Snöröjning/sandning	6 641	0
Serviceavtal	51 187	14 032
Förbrukningsmaterial	3 046	1 763
<b>Summa</b>	<b>144 552</b>	<b>118 095</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	-50 299
Tvättstuga	15 199	843
Dörrar och lås/porttele	10 290	22 330
VVS	10 835	24 335
Värmeanläggning/undercentral	0	116 000
Elinstallationer	4 538	4 947
Hissar	12 270	11 119
Tak	4 225	14 385
Vattenskada	0	204 718
<b>Summa</b>	<b>57 357</b>	<b>348 377</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	55 754
Entr/trapphus	0	100 000
Elinstallationer	0	31 000
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 612
Mark/gård/utemiljö	0	186 813
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>378 179</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	82 797	52 170
Uppvärmning	177 495	157 733
Vatten	61 845	55 194
Sophämtning/renhållning	0	20 752
<b>Summa</b>	<b>322 137</b>	<b>285 849</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	7 317	26 640
Skadedjursförsäkring	7 390	7 126
Kabel-TV	14 553	14 089
Bredband	32 501	12 317
Fastighetsskatt	24 450	23 835
<b>Summa</b>	<b>86 211</b>	<b>84 007</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 951	0
Tele- och datakommunikation	0	1 548
Juridiska åtgärder	10 875	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	15 625
Fritids och trivselkostnader	535	2 721
Föreningskostnader	488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	108 912	66 146
Överlåtelsekostnad	10 030	0
Pantsättningskostnad	2 580	2 364
Administration	28 616	3 931
Konsultkostnader	30 032	3 423
Bostadsrätterna Sverige	0	4 390
<b>Summa</b>	<b>210 644</b>	<b>100 621</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	39 375	78 750
Arbetsgivaravgifter	12 371	24 743
<b>Summa</b>	<b>51 746</b>	<b>103 493</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	227 792	240 501
Dröjsmålsränta	16	15
<b>Summa</b>	<b>227 808</b>	<b>240 516</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	18 934 545	18 934 545
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 934 545</b>	<b>18 934 545</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 370 306	-1 255 062
Årets avskrivning	-116 124	-115 244
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 486 430</b>	<b>-1 370 306</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 448 115</b>	<b>17 564 239</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 586 766</i>	<i>5 586 766</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
<b>Summa</b>	<b>31 000 000</b>	<b>31 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	122 142	38 813
Inköp	0	83 329
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>122 142</b>	<b>122 142</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-39 507	-38 813
Avskrivningar	-8 328	-694
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-47 835</b>	<b>-39 507</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>74 307</b>	<b>82 635</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	22 110	33 830
Transaktionskonto	76 668	127 307
Borgo räntekonto	305	10 126
<b>Summa</b>	<b>99 083</b>	<b>171 263</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 180	0
Förutbet försäkr premier	21 956	0
Förutbet bredband	6 634	0
<b>Summa</b>	<b>39 770</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-11-25	3,97 %	1 587 427	1 603 827
Swedbank	2026-11-25	2,89 %	1 587 426	1 603 826
Swedbank hypotek AB	2025-02-28	3,39 %	1 050 000	1 050 000
Swedbank hypotek AB	2025-01-28	3,72 %	1 510 500	1 553 500
Swedbank	2025-02-28	3,38 %	200 000	
<b>Summa</b>			<b>5 935 353</b>	<b>5 811 153</b>
Varav kortfristig del			4 364 327	4 223 726

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 651 353 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	133	0
Uppl kostn el	4 537	0
Uppl kostnad Värme	23 371	0
Uppl kostn räntor	23 730	29 862
Uppl kostn vatten	4 915	0
Förutbet hyror/avgifter	78 487	75 643
<b>Summa</b>	<b>135 173</b>	<b>105 505</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 361 000	9 361 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 5 % skedde fr.o.m 1 januari 2025.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Alexander Kristoffer Wage  
Styrelseledamot

---

Dan Martinsson  
Ordförande

---

Linus Persson  
Styrelseledamot

---

Lovisa Brandt  
Styrelseledamot

---

Paul Löwen-Åberg  
Styrelseledamot

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

---

Joel Erixon  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 09:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 12:43

DOCUMENT ID:

Hkb9D6Q0Jee

ENVELOPE ID:

S1IFvpXRkex-Hkb9D6Q0Jee

DOCUMENT NAME:

Brf Bisittaregatan 1, 769613-2740 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. LOVISA BRANDT</b> lovisa.brandt@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 14:32 29.04.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.35.86
<b>2. DAN MARTINSSON</b> dan.martinsson@volvo.com	Signed Authenticated	29.04.2025 15:10 29.04.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.9.221
<b>3. PAUL LÖWEN-ÅBERG</b> paul.lowen-ahberg@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:23 30.04.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.235.251
<b>4. LINUS PERSSON JONASSON</b> linus80@msn.com	Signed Authenticated	30.04.2025 19:01 29.04.2025 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.52
<b>5. Alexander Kristoffer Wage</b> wage.alexander19@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 21:27 30.04.2025 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.134
<b>6. JOEL ERIXON</b> joel@gbgaudit.se	Signed Authenticated	02.05.2025 09:29 02.05.2025 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.171.126

\* 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 Bisittaregatan 1  
Org.nr. 769613-2740

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bisittaregatan 1 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 och kassaflöde 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 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 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, 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 Bisittaregatan 1 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 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 09:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 12:43

DOCUMENT ID:

S1cvam0yeg

ENVELOPE ID:

r1KPTXCYgg-S1cvam0yeg

DOCUMENT NAME:

Brf Bisittaregatan 1 - Revisionsberättelse 2024 12 31.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	02.05.2025 09:30	eID	Swedish BankID
joel@gbgaudit.se	Authenticated	02.05.2025 09:29	Low	IP: 195.178.171.126

\* 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