



Välkommen till årsredovisningen för Brf Köpmansgatan 2

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
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 2005-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-10 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Nordstaden 14:7	2005	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1875-1885 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1993

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 568 kvm och 1 lokal om 62 kvm. Byggnadernas totalyta är 1630 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tom Andersson	Ordförande
Carl Strid	Styrelseledamot
Lena Isaksson Drake	Styrelseledamot
Peter Jansson	Styrelseledamot
Ulf Helgesson	Styrelseledamot

Valberedning

Stig Drake. Hanna Brynstedt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Tegelfasad Smedjegatan / Köpmansgatan 2, omfogning och lagning.
Byte till LED armaturer i allmänna utrymmen.
- 2021** ● Målning samt reparation av fönster mot gatan Köpmansgatan 2 / Smedjegatan.
Byte av ventilationsfläkt Köpmansgatan 2.
- 2020** ● Spolning samt okulärbesiktning av avloppsstammar.
OVK-besiktning.
- 2018** ● Byte av 2 torktumlare.
Renovering av golv (bytt till klinker) och ommålning väggar i trapphus. Utbyte till nya tidstypiska armaturer.
- 2017** ● Byte av 2 tvättmaskiner.
Byggt balkonger mot innergård.
- 2015** ● Byte av fläkt och fläktstyrning på tak Köpmansgatan 4-10.
OVK-besiktning.
Upprustning av innergård - gemensam uteplats med pergola och ökad odlingsyta.
- 2014** ● Ommålning av samtliga fönster förutom nya fönster från 2011.
Ommålning av yttertak Köpmansgatan 2 - 10.
- 2012** ● Fjärrvärme - Installation av egen fjärrvärmestyrning och avtal med Göteborg Energi för leverans av fjärrvärme.
Uppdatering av maskinpark i tvättstugor - 2 st nya tvättmaskiner och 2 st nya torkskåp.
- 2011** ● Fönsterbyte - Köpmansgatan 2, lgh 1141, 1142, 1143, 1144. Utbytta fönster är belägna mot Smedjegatan och Köpmansgatan, inga fönster mot gård byttes ut.
- 2009** ● Renovering av fasaden, hörn Köpmansgatan / Smedjegatan.
OVK-besiktning.

Avtal med leverantörer

Besiktning hiss Kiwa Sweden AB

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Göteborg Energi Din EL AB
Fjärrvärme och elnät	Göteborg Energi AB
Försäkring	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Lån	Nordea Hypotek AB
Revision	Borevision i Sverige AB
Service av tvättmaskiner/torktumlare/torskåp	Maximal hushållsservice
Service hiss	Kone Aktiebolag
Återvinning	Stena Recycling AB
Rest- och matavfall	Gbg stad/Kretslopp och vatten
Städ	Finns städ och fönsterputs AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nordstaden GA:13, med en andel på 44.6%.

Samfälligheten förvaltar vatten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 5% vid halvårsskiftet.

Övriga uppgifter

Hyresgästen har flyttat ut från lokalen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 529 507	1 499 409	1 337 435	1 396 731
Resultat efter fin. poster	140 572	-180 845	-1 131 021	-912 408
Soliditet (%)	61	60	61	63
Yttre fond	417 403	336 951	165 777	469 206
Taxeringsvärde	57 058 000	57 058 000	57 058 000	55 259 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	892	831	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	84,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 163	9 163	9 163	8 912
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 814	8 814	8 814	8 573
Sparande per kvm totalyta, kr	178	96	-231	102
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	18	22	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	125	183	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	99	5	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	242	210	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	2,72	-	-
Räntekänslighet (%)	10,28	11,03	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	23 480 318	-	-	23 480 318
Upplåtelseavgifter	4 553 457	-	-	4 553 457
Fond, yttre underhåll	336 951	-198 076	278 528	417 403
Balanserat resultat	-5 283 165	-17 231	-278 528	-5 544 462
Årets resultat	-180 845	180 845	140 572	140 572
Eget kapital	22 906 716	0	140 572	23 047 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 265 934
Årets resultat	140 572
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 528
Totalt	-5 403 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	11 104
Balanseras i ny räkning	-5 392 785

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 529 507	1 499 409
Övriga rörelseintäkter	3	2 657	44 947
Summa rörelseintäkter		1 532 164	1 544 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-691 441	-998 199
Övriga externa kostnader	9	-112 858	-160 463
Personalkostnader	10	-43 463	-45 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 032	-139 032
Summa rörelsekostnader		-986 794	-1 343 032
RÖRELSERESULTAT		545 370	201 324
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 095	9 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-416 893	-391 170
Summa finansiella poster		-404 798	-382 169
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		140 572	-180 845
ÅRETS RESULTAT		140 572	-180 845

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	36 954 879	37 093 911
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 954 879	37 093 911
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 954 879	37 093 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 868	65 453
Övriga fordringar	14	653 364	477 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38 724	0
Summa kortfristiga fordringar		726 956	542 984
Kassa och bank			
Kassa och bank		376 340	369 511
Summa kassa och bank		376 340	369 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 103 296	912 495
SUMMA TILLGÅNGAR		38 058 175	38 006 406

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 033 775	28 033 775
Fond för yttre underhåll		417 403	336 951
Summa bundet eget kapital		28 451 178	28 370 726
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 544 462	-5 283 165
Årets resultat		140 572	-180 845
Summa fritt eget kapital		-5 403 889	-5 464 010
SUMMA EGET KAPITAL		23 047 289	22 906 716
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 549 310	10 149 310
Övriga långfristiga skulder		40 500	40 500
Summa långfristiga skulder		4 589 810	10 189 810
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	9 818 060	4 218 060
Leverantörsskulder		126 170	136 421
Skatteskulder		126 511	121 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	350 335	434 097
Summa kortfristiga skulder		10 421 076	4 909 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 058 175	38 006 406

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	545 370	201 324
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	139 032	139 032
	684 402	340 356
Erhållen ränta	12 095	9 001
Erlagd ränta	-426 402	-376 496
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	270 095	-27 139
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 130	-37 784
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-79 295	126 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 670	61 140
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	0	40 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	40 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	182 670	101 640
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	785 401	683 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	968 072	785 401

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Köpmansgatan 2 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 leverantörsfakturor. 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 fondavsättningar, 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 %
---------	-------

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	1 397 084	1 301 694
Balkongavgift	1 200	600
Hysesintäkter lokaler	81 000	153 083
Dröjsmålsränta	58	102
Pantsättningsavgift	5 780	1 575
Överlåtelseavgift	4 872	3 834
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	36 193	38 522
Vidarefakturerade kostnader	2 732	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	1 529 507	1 499 409

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	10 370
Övriga intäkter	0	-3 095
Försäkringssättning	0	34 043
Återbäring försäkringsbolag	2 657	3 629
Summa	2 657	44 947

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	23 376
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 822
Städning enligt avtal	31 315	41 797
Hissbesiktning	2 326	2 138
Brandskydd	0	1 464
Gårdkostnader	1 085	279
Gemensamma utrymmen	0	5 190
Sophantering	0	283
Snöröjning/sandning	0	1 575
Serviceavtal	13 739	11 264
Förbrukningsmaterial	3 458	4 073
Summa	51 923	98 261

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	0	242
Tvättstuga	26 081	0
Trapphus/port/entr	1 300	3 485
Dörrar och lås/porttele	1 431	2 579
VVS	0	14 338
Värmeanläggning/undercentral	3 641	0
Elinstallationer	0	2 001
Hissar	14 880	0
Tak	20 625	0
Fönster	3 961	0
Mark/gård/utemiljö	0	11 500
Vattenskada	0	47 119
Skador/klotter/skadegörelse	1 938	0
Summa	73 857	81 264

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 088	198 076
Fönster	10 016	0
Summa	11 104	198 076

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	39 204	29 306
Uppvärmning	261 811	204 342
Vatten	92 261	160 988
Sophämtning/renhållning	25 897	50 419
Grovsopor	6 020	0
Summa	425 193	445 055

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	27 566	57 258
Kabel-TV	35 958	57 614
Fastighetsskatt	63 850	60 671
Korr. fastighetsskatt	1 990	0
Summa	129 364	175 543

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	329
Tele- och datakommunikation	7 341	9 336
Revisionsarvoden extern revisor	21 500	20 625
Fritids och trivselkostnader	0	1 232
Föreningskostnader	2 522	2 622
Förvaltningsarvode enl avtal	54 427	48 046
Överlåtelsekostnad	10 030	1 838
Pantsättningskostnad	5 160	2 364
Administration	3 897	9 720
Konsultkostnader	6 875	59 281
Bostadsrätterna Sverige	0	5 070
Summa	112 858	160 463

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	34 000	34 500
Arbetsgivaravgifter	9 463	10 838
Summa	43 463	45 338

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	415 691	390 892
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 202	278
Summa	416 893	391 170

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 153 997	40 153 997
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 153 997	40 153 997
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 060 086	-2 921 054
Årets avskrivning	-139 032	-139 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 199 118	-3 060 086
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 954 879	37 093 911
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 348 000</i>	<i>12 348 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 540 000	25 540 000
Taxeringsvärde mark	31 518 000	31 518 000
Summa	57 058 000	57 058 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 475	170 475
Utgående anskaffningsvärde	170 475	170 475
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-170 475	-170 475
Utgående avskrivning	-170 475	-170 475
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	61 632	61 641
Transaktionskonto	175 523	155 795
Borgo räntekonto	416 209	260 095
Summa	653 364	477 531

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 070	0
Förutbet försäkr premier	19 688	0
Förutbet kabel-TV	12 046	0
Upplupna intäkter	1 920	0
Summa	38 724	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-07-16	0,89	5 600 000	5 600 000
Nordea	2026-10-21	4,12 %	4 549 310	4 549 310
Nordea	2025-10-31	3,24 %	4 218 060	4 218 060
Summa			14 367 370	14 367 370
Varav kortfristig del			9 818 060	4 218 060

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 367 370 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	203	0
Uppl kostn el	7 247	0
Uppl kostnad Värme	33 293	34 155
Uppl kostn räntor	64 156	73 665
Uppl kostn vatten	77 055	152 313
Uppl kostnad Sophämtning	2 452	0
Uppl kostnad arvoden	34 500	34 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 840	10 840
Förutbet hyror/avgifter	120 589	128 624
Summa	350 335	434 097

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 572 765	16 572 765

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Carl Strid
Styrelseledamot

Lena Isaksson Drake
Styrelseledamot

Peter Jansson
Styrelseledamot

Tom Andersson
Ordförande

Ulf Helgesson
Styrelseledamot

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

BoRevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 13:22

DOCUMENT ID:

BJMBOIVC1lg

ENVELOPE ID:

rkxBuI4C1lx-BJMBOIVC1lg

DOCUMENT NAME:

Brf Köpmansgatan 2, 769612-0315 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL STRID carlstrid1@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:27 29.04.2025 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.38.154
2. LENA ISAKSSON DRAKE lena@liarkitekt.se	Signed Authenticated	02.05.2025 13:52 02.05.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.170.25
3. PETER JANSSON peter.jansson@fastmail.fm	Signed Authenticated	04.05.2025 22:22 29.04.2025 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 170.102.114.142
4. Tommy Karl-Olof Andersson tomandersson@me.com	Signed Authenticated	04.05.2025 23:20 29.04.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.27
5. Ulf Bertil Helgesson ulf.helgeson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 17:04 07.05.2025 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.210
6. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	09.05.2025 09:20 09.05.2025 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.37.104

* 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 Köpmansgatan 2, org.nr. 769612-0315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Köpmansgatan 2 för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Köpmansgatan 2 för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	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 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 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 13:22

DOCUMENT ID:

rJ4r_UNCKle

ENVELOPE ID:

HyWHdLEC1lx-rJ4r_UNCKle

DOCUMENT NAME:

Köpmansgatan 2 Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	 Signed	09.05.2025 09:19	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	09.05.2025 09:13	Low	IP: 213.89.37.104

* 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