Brf von Gerdesgatan 3

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

phm partner

Årsredovisning för

Brf von Gerdesgatan 3

769603-5414

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-19
Underskrifter	19

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (1 av 21)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf von Gerdesgatan 3, 769603-5414, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-27 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Anders Segerlund	Ordförande	2024
David Olsson	Ledamot	2024
Gustav Böös	Ledamot	2024
Benjamin Liljeblad	Ledamot	2024
Viktor Sendrén	Ledamot	2024

Ordinarie revisorer		
Håkan Kjellström, Adact Revisorer & Konsulter AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	
Karin Guldbrandsen	2024
Karla Holén	2024

Firmeteckning

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

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (2 av 21)

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Johanneberg 48:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adress är Von Gerdesgatan 3.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter, 1 lokal, 2 förråd samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
26	2

Total tomtarea:	990 kvm
Total bostadsarea:	1 565 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 417 kvm
- varav hyresrättsarea:	148 kvm
Total lokalarea:	20 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid	Förlängning
Michael Wilcox	20 kvm	2026-02-14	2 år

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-29.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Hagwalls Förvaltning och Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Utby Städ och Golvslipning	Städning
Tele2	Kabel-TV
Telenor	Bredband och telefoni
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Kone	Serviceavtal hissar
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (3 av 21)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 214 496 kr och planerat underhåll för 449 257 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna 2023 i not 5 till resultaträkningen avser renovering av en hyreslägenhet.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-12-22 av Sustend och uppdaterades under 2021 av Reijlers. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 267 000 kr, vilket motsvarar 168 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. Avsättningen 2023 uppgår till 60 000 kr, vilket motsvarar 38 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder	År
OVK-besiktning	2024
Installation av laddplatser	2024
Byte av gesimsränna	2025
Byte av hissmotor/styrning	2027
Ommålning av tak	2027

Sammanställning över utförda åtgärder	År
Renovering av hyreslägenhet	2023
Vattenskyddskartläggning	2023
Rensning av stuprör	2022
Åtgärder av bleck och plåt på tak	2022
Renovering av hyresrätt	2022
Ommålning i allmänna utrymmen	2021
Relining av rör i bottenplattan	2020
Spolning av stammar till samtliga lägenheter	2020
Tätning av gesimsränna	2020
Avgasning av systemvätska i värmesystem samt byte av expansionskärl	2019
Anläggning av sex nya parkeringsplatser	2019
Byte av husets samtliga fönster	2018
Byte av tvättmaskin	2018
Byte av frånluftsfläkt på tak	2018
Reparation av drivmotor till hiss	2018
OVK-besiktning	2017
Större maskinreparation av hiss	2013
Målning av tak	2009
Omputsning av fasad samt nya balkonger i väster & öster	2008-2009
Förbättring av ventilation	2008-2009
Renovering av soprum, tvättstuga och torkrum	2007
Dränering av gårdssidan	2006
Målning av trappuppgång	2003
Elstambyte	2002
Nyinstallation av hiss & fläkt	2002
Rörstambyte	2000

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (4 av 21)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 9 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen vill härmed presentera en summering av de insatser och ekonomiska strategier som genomförts under det gångna året med målet at säkerställa och förbätra föreningens ekonomiska hälsa.

Trots en stabil ekonomisk grund, har styrelsen proaktivt valt att genomföra en avgiftshöjning på 11 % som träder i kraft från och med den första januari 2024. Detta steg har tagits för att säkra föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och möjliggöra framtida investeringar.

Ett annat framsteg under 2023 var omförhandlingen av bredbandsavgiften till 155 kronor per månad.

Vi har även stärkt vår ekonomiska position genom att omstrukturera våra lån till rörlig ränta, vilket ger oss möjligheten att kontinuerligt söka de mest gynnsamma lånevillkoren. Dessutom har vi tecknat avtal om inlåningskonton för att effektivt förvalta våra överskott och därmed mildra effekterna av ökade räntekostnader.

Under året beviljades vi investeringsstöd för installation av laddstolpar, en åtgärd som förväntas generera intäkter och möta det växande behovet av elbilsinfrastruktur, vilket ämnar göra föreningen mer atraktiv.

Vidare har en vattenskyddskartläggning genomförts, vilket är ett steg mot att minimera risken för dyra vattenskador. Som en del av vårt engagemang för energieffektivitet har vi bytt ut all belysning till LED och installerat vattensnåla duschmunstycken i de flesta av husets lägenheter för att spara både vatten och energi.

Inför det kommande underhållsarbetet, som inkluderar ett byte av gesimsrännan (planerat till 2025) och byte av hissmotorn samt elektroniken (beräknat till 2027), har vi inlett en dialog med sakkunniga inom området. Vårt mål är att utföra förberedande underhåll som om möjligt skjuter upp behovet av dessa större åtgärder.

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (5 av 21)

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2023 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (ingen beviljad andrahandsuthyrning 2022-12-31).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 45 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja avgifterna med 11 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga bostadsrättslägenheter 165 kr per månad för bredband.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 sänka debiteringen till 155 kr per månad för bredband för att motsvara föreningens faktiska kostnad.

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (6 av 21)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 218	1 147	1 162	1 171
Resultat efter finansiella poster	-614	1	41	60
Förändring av underhållsfond	60	48	12	-30
Resultat efter fondförändringar	-674	-48	29	90
Sparande, kr / kvm	100	238	261	289
Soliditet (%)	58	60	60	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	605	588	584	580
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	70	73	71	70
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	566	549	550	549
Bostadshyra, kr / kvm	1 819	1 452	1 421	1 408
Lokalhyra, kr / kvm	3 079	2 778	2 702	2 695
Driftskostnad, kr / kvm	378	357	355	334
Energikostnad, kr / kvm	195	195	194	181
Ränta, kr / kvm	96	34	40	47
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	38	37	37	36
Lån, kr / kvm	4 113	4 126	4 191	4 213
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	4 601	4 615	4 629	4 654
Räntekänslighet (%)	7,61	7,84	7,92	8,02
Snitträntа (%)	2,33	0,83	0,95	1,11

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 i 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.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar , tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (7 av 21)

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**13 613 207**	**765 966**	**-4 292 473**	**601**
Disposition enligt föreningsstämma			601	-601
Avsättning till underhållsfond		60 000	-60 000	
Årets resultat				-614 456
Vid årets slut	**13 613 207**	**825 966**	**-4 351 872**	**-614 456**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 291 872
Årets resultat före fondförändring	-614 456
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-60 000
Summa över/underskott	-4 966 328
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**-4 966 328**

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

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (8 av 21)

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 146 943	1 087 068
Övriga rörelseintäkter	*3*	70 824	59 491
Summa rörelseintäkter		1 217 767	1 146 559
		1 217 767	1 146 559
Rörelsekostnader			
Reparationer	*4*	-214 496	-45 522
Planerat underhåll	*5*	-449 257	-53 222
Driftskostnader	*6*	-599 694	-565 076
Övriga kostnader	*7*	-99 679	-100 646
Personalkostnader	*8*	-4 397	-4 697
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	*9*	-323 930	-323 215
Summa rörelsekostnader		-1 691 453	-1 092 378
Rörelseresultat		-473 686	54 181
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 432	593
Räntekostnader		-152 202	-54 173
Summa finansiella poster		-140 770	-53 580
Resultat efter finansiella poster		-614 456	601
Resultat före skatt		-614 456	601
Årets resultat		**-614 456**	**601**

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (9 av 21)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10,17*	15 215 182	15 531 921
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	113 169	77 441
		15 328 351	15 609 362
Summa anläggningstillgångar		15 328 351	15 609 362
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 368	806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	34 366	37 157
		43 734	37 963
Kassa och bank	*13*	875 726	1 214 796
Summa omsättningstillgångar		919 460	1 252 759
SUMMA TILLGÅNGAR		16 247 811	16 862 121

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (10 av 21)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 613 207	13 613 207
Underhållsfond		825 966	765 966
		14 439 173	14 379 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 351 872	-4 292 474
Årets resultat		-614 456	601
		-4 966 328	-4 291 873
Summa eget kapital		9 472 845	10 087 300
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	-	-
		-	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	6 519 072	6 539 072
Leverantörsskulder		33 995	42 836
Skatteskulder		5 281	3 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	216 618	189 339
		6 774 966	6 774 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 247 811	16 862 121

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (11 av 21)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-473 686	54 181
Avskrivningar	323 930	323 215
	-149 756	**377 396**
Erhållen ränta	11 432	593
Erlagd ränta	-152 202	-54 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-290 526**	**323 816**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 771	-2 573
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	20 146	6 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-276 151**	**327 725**
Investeringverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42 919	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-42 919**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 524 072	-
Amortering av låneskulder	-6 544 072	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-20 000**	**-20 000**
Årets kassaflöde	**-339 070**	**307 725**
Likvida medel vid årets början	**1 214 796**	**907 071**
Likvida medel vid årets slut	**875 726**	**1 214 796**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (12 av 21)

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (13 av 21)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	
-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, ledningssystem	40 år
-Övrigt	20-40 år
Markanläggningar	
-Parkeringsplatser	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	
-Tvättmaskiner	15 år
-Avfuktare	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Årsavgifter bostäder	801 684	778 368
Hyror bostäder	227 217	197 118
Hyror lokaler	61 584	55 560
Hyror p-platser	49 258	48 822
Övriga objekt *	7 200	7 200
Summa	**1 146 943**	**1 087 068**

* Intäkten avser separat debitering för terrass 6 000 kr samt hyra av extra förråd 1 200 kr.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Bredband	49 500	49 500
Överlåtelseavgifter	5 042	4 778
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 172	-
Elstöd	8 174	-
Övriga intäkter	1 936	2 459
Intäkter från vidarefakturerade kostnader	-	2 754
Summa	**70 824**	**59 491**

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (14 av 21)

Not 4 Reparationer

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Bostäder	1 031	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 812	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 973	1 281
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 717	-
VA & sanitet, installationer	4 630	-
Värme, installationer	1 893	1 354
Ventilation, installationer *	-	28 069
El, installationer	3 167	-
Hiss	-	10 186
Huskropp	22 961	-
Vattenskador	162 312	4 632
Summa	**214 496**	**45 522**

* Avser byte av frekvensomvandlare till fläkt.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Bostäder *	449 257	42 566
Huskropp, övrigt **	-	10 656
Summa	**449 257**	**53 222**

* Avser renovering av hyresrätt.
** Avser rensning av stuprör samt åtgärder av bleck och plåt på tak.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Fastighetsavgift	44 492	42 532
Fastighetsskatt	3 590	5 049
Fastighetsskötsel	42 430	41 760
Städning	22 444	22 938
Besiktningskostnader	993	-
Vinterrenhållning	11 767	4 719
Serviceavtal	8 841	7 930
Förbrukningsmaterial	11 584	3 477
El	48 283	56 349
Uppvärmning	182 831	174 263
Vatten och avlopp	77 356	78 879
Avfallshantering *	49 750	41 660
Försäkringar	17 123	14 848
Kabel-TV	16 754	15 232
Bredband	61 456	55 440
Summa	**599 694**	**565 076**

* Utöver den löpande avfallshanteringen hyrdes det container under 2023 för 2 550 kr, det genomfördes även en sortering och bortforsling av inventarier för 7 144 kr .

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (15 av 21)

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Kontorsmaterial och trycksaker	369	-
Tele och post	2 513	1 723
Förvaltningskostnader	67 164	80 782
Revision	13 100	12 400
Självrisker vid skada	10 500	-
Jurist- och advokatkostnader	-	3 052
Bankkostnader	350	763
Övriga externa tjänster	4 883	-
Övriga externa kostnader	800	1 926
Summa	**99 679**	**100 646**

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	4 397	4 697
Summa	**4 397**	**4 697**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Byggnader	304 800	304 801
Markanläggningar	11 939	11 939
Inventarier, maskiner och installationer	7 191	6 475
Summa	**323 930**	**323 215**

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (16 av 21)

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	17 122 628	17 122 628
-Mark	2 602 564	2 602 564
-Markanläggningar	238 780	238 780
	19 963 972	19 963 972
Årets anskaffningar		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**19 963 972**	**19 963 972**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-4 393 249	-4 088 448
-Markanläggningar	-38 802	-26 863
	-4 432 051	-4 115 311
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-304 800	-304 801
-Årets avskrivning på markanläggning	-11 939	-11 939
	-316 739	-316 740
Utgående avskrivningar	**-4 748 790**	**-4 432 051**
Redovisat värde	**15 215 182**	**15 531 921**
Varav		
Byggnader	12 424 579	12 729 379
Mark	2 602 564	2 602 564
Markanläggningar	188 039	199 978
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 600 000	54 600 000
Lokaler	359 000	359 000
Totalt taxeringsvärde	**54 959 000**	**54 959 000**
Varav byggnader	*22 868 000*	*22 868 000*

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (17 av 21)

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	97 130	97 130
	97 130	97 130
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	42 919	-
	42 919	-
Utgående anskaffningsvärden	**140 049**	**97 130**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-19 689	-13 214
	-19 689	-13 214
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 191	-6 475
	-7 191	-6 475
Utgående avskrivningar	**-26 880**	**-19 689**
Redovisat värde	**113 169**	**77 441**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förutbetald försäkring	18 506	17 123
Förutbetalda kostnader	15 860	20 034
Summa	**34 366**	**37 157**

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	*2022-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	875 726	1 214 796
Summa	**875 726**	**1 214 796**

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (18 av 21)

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 519 072	6 539 072
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**6 519 072**	**6 539 072**

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetslån	6 519 072	6 539 072
Summa	**6 519 072**	**6 539 072**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Stadshypotek	0,78 %	2023-06-01	2 812 956	-	2 812 956	-
Stadshypotek	0,88 %	2023-09-01	1 770 544	-	1 770 544	-
Stadshypotek	0,88 %	2023-09-01	388 000	-	388 000	-
Stadshypotek	0,77 %	2023-12-01	600 000	-	600 000	-
Stadshypotek	0,88 %	2023-09-01	967 572	-	967 572	-
Stadshypotek	4,69 %	2024-03-01	-	2 812 956	-	2 812 956
Stadshypotek	4,69 %	2024-03-01	-	1 755 544	5 000	1 750 544
Stadshypotek	4,69 %	2024-03-01	-	967 572	-	967 572
Stadshypotek	4,69 %	2024-03-01	-	600 000	-	600 000
Stadshypotek	4,69 %	2024-03-01	-	388 000	-	388 000
Summa			**6 539 072**	**6 524 072**	**6 544 072**	**6 519 072**

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	4 995	4 995
Upplupna räntekostnader	24 614	3 708
Förutbetalda intäkter	102 809	94 872
Upplupna revisionsarvoden	13 100	12 500
Upplupna driftskostnader	71 100	73 264
Summa	**216 618**	**189 339**

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (19 av 21)

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 554 600	8 554 600
Summa ställda säkerheter	**8 554 600**	**8 554 600**

Underskrifter

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

Anders Segerlund
Styrelseordförande

David Olsson

Gustav Böös

Viktor Sendrén

Benjamin Liljeblad

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur.
Adact Revisorer & Konsulter AB

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 65faf7234c9bf - Sida (20 av 21)

Årsredovisning 2023 - Brf Von Gerdesgatan 3

Antal sidor:	21
Verifikationsdatum:	Mar 21 2024 11:42AM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
65FAF7234C9BF
MAR 21 2024 11:42AM

Deltagare

Registrerade händelser

Mar 20 2024 03:55PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Mar 21 2024 09:36AM	Anders Segerlund granskade dokumentet:
Mar 21 2024 09:36AM	ANDERS SEGERLUND signerade dokumentet
Mar 20 2024 04:04PM	David Olsson granskade dokumentet:
Mar 21 2024 11:38AM	DAVID OLSSON signerade dokumentet
Mar 20 2024 06:02PM	Gustav Böös granskade dokumentet:
Mar 20 2024 06:02PM	Gustav Martin Alexander Böös signerade dokumentet
Mar 20 2024 04:24PM	Viktor Sendrén granskade dokumentet:
Mar 20 2024 04:25PM	VIKTOR SENDRÉN signerade dokumentet
Mar 20 2024 04:55PM	Benjamin Liljeblad granskade dokumentet:
Mar 20 2024 04:56PM	Benjamin Ulf Liljeblad signerade dokumentet
Mar 21 2024 11:42AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Mar 21 2024 11:42AM	HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Mar 21 2024 11:42AM	Dokumentet har signerats

adact
revisorer & konsulter

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen von Gerdesgatan 3
Org.nr. 769603-5414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen von Gerdesgatan 3 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Dokumentnummer: 65faf368bc5b7 - Sida (1 av 3)

adact revisorer & konsulter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen von Gerdesgatan 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 den

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 65faf368bc5b7 - Sida (2 av 3)

Revisionsberättelse - Brf Von Gerdesgatan 3

Antal sidor:	3
Verifikationsdatum:	Mar 21 2024 01:44PM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
65FAF368BC5B7
MAR 21 2024 01:44PM

Deltagare

Registrerade händelser

Mar 21 2024 12:25PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Mar 21 2024 01:44PM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Mar 21 2024 01:44PM	BankID HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Mar 21 2024 01:44PM	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 intäker 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 sonm 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 inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar 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 ianspråktas 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

phm partner

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