



2024

Årsredovisning

Brf Eriksbergsterrassen



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eriksbergsterrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 73:1	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 5 935 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 245 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bryan Mobbs	Ordförande
Christian Melander	Styrelseledamot
Ola Stolt Perlbo	Styrelseledamot
Ove Bergendahl	Styrelseledamot
Stig-Arne Karlsson	Styrelseledamot
Elin Carina Andersson	Suppleant
Christel Englund	Suppleant

Valberedning

Leif Boork
Anna Lindgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Erika Einarsson
	Internrevisor	Basak Kadiroglu
	Revisorssuppleant	Yvonne Garshnek

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-27. Mötet tog beslutet om installationen av solpaneler på taket.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021 och anses vara aktuell.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fasad och innergården - rengöring med högtryckstvätt
Byte av fläktar på taket
Byte av fläktfilter (årlig aktivitet)
Blästring av utemur
Byte av larmsystemet i hissar till 4G nätverk
- 2023** ● Byte av belysningsarmaturer innergården
Byte exteriörbelysning på vägg/tak
Byte avloppspump bastu
Byte av fläktfilter (årlig aktivitet)

Planerade underhåll

- 2025** ● Solavskärmning Takterrass byte väv markis
Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av fläktfilter (årlig aktivitet)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	GUAB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening gemensamhetsanläggning GA:10 avseende sopsugsanläggning, med en andel på 1.438%.

Föreningen är medlem i Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighetsförening gemensamhetsanläggning GA:40 där föreningen har en andel på 8.8%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förening har omförhandlat 2 lån under 2024.

Nordea (2024-02-21) bundet lån (1 år), räntesats 4,18%, lånebelopp: 16 170 000 kr

Nordea (2024-03-18) rörlig lån (3 mån), räntesats 4,44%, lånebelopp: 7 670 000 kr

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Övriga uppgifter

2024 var tredje året i rad som präglats av oro gällande ekonomi i Sverige och i vår omvärld genom höjda leverantörskostnader, avgifter, ränte- och driftskostnader. Dessa har under året haft en fortsatt påverkan på våra boendekostnader på Brf Eriksbergsterrassen.

Riksbankens styrränta steg snabbt under 2023 och nådde sin högsta nivå under 2024. Vårt sista bundna lån skulle skrivas om i början på 2024, låneräntan steg från 1,3% till 4,18% och totalt ökade våra räntekostnader med ca 800 tkr under året. Detta tillsammans med andra ökningar innebär att avgiftshöjningen för 2024 inte räckte för att täcka hela kostnadsökningen. Styrelsen beslutade att fortsatt ha den största delen av lånen som rörliga i väntan på att räntorna skulle sänkas.

Det gjordes ingen amortering av lånen under året, i stället investerades pengarna i en solpanelsanläggning. Efter ett förslag från medlemmar för två år sedan undersökte en styrelsearbetsgrupp alternativen med solpaneler och utvecklade ett investeringsförslag. En extrastämma i mars godkände installationen av solpaneler på sydlig och västerläge av taket tillsammans med en omläggning av takpapp där panelerna installerades. Installationen påbörjades i oktober och slutfördes strax innan jul efter en godkänd oberoende besiktning. Anläggningen förväntas att tas i bruk i början av 2025 och totalt blev investeringen 1,5 mkr vilket är den största sedan förening bildades.

Elpriserna har varit stabilare under året än tidigare. Inga chockhöjningar men elmarknaden är osäker om framtidens prisutveckling och det har inte funnits något fastprisavtal som styrelsen tyckte var lockande. Vår policy har varit att försöka behålla hushållsdebiteringspriset på en stabil nivå och jämna ut elpris förändringar över flera månader för att hjälpa medlemmar.

Under 2024 har styrelsen fortsatt arbetet med att säkra vi har en välskött fastighet och bibehållit husets höga standarden med flera rengöringsåtgärder. Fasadtvätt har utförts under våren för att rensa bort smuts och bekämpa algpåväxt och GUAB gjorde högtrycktvättning av stenplattor och planterings väggar på innergården. Den låga utemuren som vetter åt öster och syd har präglats av flagnande färg under flera år vilket nu har blåstrats bort.

Inomhus har några små förbättringar gjorts i gymmet inklusive köpet av nya tyngre hantlar med tillhörande skåp.

Larmsystemet i våra fem hissar har uppgraderats till 4G mobilnätverket eftersom det befintliga 2G och 3G mobilnätverket kommer att stängas ner helt under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 656 689	5 479 056	5 006 669	5 004 191
Resultat efter fin. poster	-886 866	-514 093	-613 053	-670 803
Soliditet (%)	81	82	81	81
Yttre fond	6 259 919	5 845 075	5 035 075	4 542 600
Taxeringsvärde	211 300 000	211 300 000	211 300 000	197 748 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	824	811	739	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	83,9	87,6	87,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 638	6 638	6 806	7 143
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 438	5 438	5 576	5 852
Sparande per kvm totalyta, kr	182	271	217	188
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	90	92	64
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	67	68	71
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	26	20	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	183	181	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,09	2,27	-	-
Räntekänslighet (%)	8,06	8,2	-	-

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 el och vatten (totalt 361 006 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

BRF Eriksbergsterrassen är en nyare förening och har ett positivt kassaflöde. Föreningen har gjort årliga amorteringar eller investeringar och följt underhållsplanen vilket visar på att föreningen kan hantera ett bokföringsmässigt underskott. Flera av investeringarna som genomförts kan kategoriseras som värdehöjande för fastigheten samt ge minskade kostnader för elförbrukning framöver. Under året har höga räntekostnader starkt bidragit till vår förlust men resultatet för 2024 före avskrivningar visar att föreningens kassaflöde är positivt, med andra ord är inbetalningarna högre än utbetalningarna. Räntekostnader började att minska i andra halvåret av 2024 och detta tillsammans med höjda avgifter gör att vi räknar med ett bättre resultat i framtiden. Eventuella framtida förluster kan komma att finansieras med höjda avgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	182 490 000	-	-	182 490 000
Fond, yttre underhåll	5 845 075	-395 156	810 000	6 259 919
Balanserat resultat	-6 578 562	-118 937	-810 000	-7 507 499
Årets resultat	-514 093	514 093	-886 866	-886 866
Eget kapital	181 242 420	0	-886 866	180 355 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 697 499
Årets resultat	-886 866
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-810 000
Totalt	-8 394 365

Styrelsen föreslår att medlen behandlas enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	315 884
Balanseras i ny räkning	-8 078 481

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 656 689	5 482 556
Övriga rörelseintäkter	3	65 080	254 544
Summa rörelseintäkter		5 721 769	5 737 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 898 757	-3 129 771
Övriga externa kostnader	9	-173 326	-187 166
Personalkostnader	10	-137 680	-208 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 889 150	-1 889 160
Summa rörelsekostnader		-5 098 912	-5 414 105
RÖRELSERESULTAT		622 857	322 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102 533	81 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 612 256	-918 427
Summa finansiella poster		-1 509 723	-837 088
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-886 866	-514 093
ÅRETS RESULTAT		-886 866	-514 093

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	214 242 367	216 035 143
Markanläggningar	13	0	36 134
Maskiner och inventarier	14	699 683	759 923
Pågående projekt	15	1 528 117	0
Summa materiella anläggningstillgångar		216 470 167	216 831 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	16	0	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	31 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		216 470 167	216 862 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 708	33 043
Övriga fordringar	17	2 041 342	2 131 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	173 303	252 267
Summa kortfristiga fordringar		2 251 353	2 417 052
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 589 396	2 516 800
Summa kassa och bank		2 589 396	2 516 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 840 749	4 933 852
SUMMA TILLGÅNGAR		221 310 916	221 796 552

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 490 000	182 490 000
Fond för yttre underhåll		6 259 919	5 845 075
Summa bundet eget kapital		188 749 919	188 335 075
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 507 499	-6 578 562
Årets resultat		-886 866	-514 093
Summa fritt eget kapital		-8 394 365	-7 092 655
SUMMA EGET KAPITAL		180 355 555	181 242 420
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	39 394 800	39 394 800
Leverantörsskulder		512 748	229 939
Skatteskulder		268 797	261 804
Övriga kortfristiga skulder		59 284	24 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	719 732	643 052
Summa kortfristiga skulder		40 955 361	40 554 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 310 916	221 796 552

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	622 857	322 996
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 889 150	1 889 160
	2 512 007	2 212 156
Erhållen ränta	93 159	80 691
Erlagd ränta	-1 590 041	-850 753
Erhållen utdelning	0	630
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 015 125	1 442 724
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	264 452	441 270
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	379 015	33 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 658 591	1 917 316
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 528 117	-234 063
Avyttring av finansiella tillgångar	31 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 496 617	-234 063
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	161 975	683 253
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 460 550	3 777 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 622 525	4 460 550

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eriksbergsterrassen 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 kabel-tv och värme. Kostnad för el och varmvatten debiteras efter förbrukning, det finns ett fast pris för kallvatten.

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	0,87 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markinventarier	6,67 - 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	4 450 289	4 159 211
Rabatter p-platser/garage	0	-200
Hysesintäkter garage	623 677	574 050
Kallvatten	77 112	68 040
Varmvatten, moms	129 532	128 449
El, moms	241 255	458 636
Elintäkter laddstolpe moms	86 620	60 994
Övriga serviceavgifter	3 250	4 500
Nycklar/lås vidarefakturerering	4 000	7 820
Övernattnings-/gästlägenhet	16 400	13 750
Påminnelseavgift	420	420
Dröjsmålsränta	96	59
Pantsättningsavgift	14 325	5 775
Överlåtelseavgift	8 976	1 050
Administrativ avgift	735	0
Öres- och kronutjämning	2	3
Summa	5 656 689	5 482 556

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	194 930
Övriga intäkter	65 080	58 514
Återbäring försäkringsbolag	0	1 100
Summa	65 080	254 544

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	193 576	183 632
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	163 012
Städning enligt avtal	111 596	108 704
Hissbesiktning	9 371	8 710
Brandskydd	8 700	12 500
Gårdkostnader	34 264	20 416
Gemensamma utrymmen	1 715	7 605
Garage/parkering	3 481	0
Snöröjning/sandning	23 451	24 681
Serviceavtal	114 833	87 150
Förbrukningsmaterial	8 580	2 159
Summa	509 566	618 569

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	12 000	0
Trapphus/port/entr	2 135	0
Dörrar och lås/porttele	36 706	15 436
Övernattn./gästlägenhet	570	0
Bastu/pool	3 990	0
VVS	41 745	3 250
Elinstallationer	0	47 831
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 649	0
Hissar	0	4 001
Fasader	6 960	0
Balkonger/altaner	6 091	0
Mark/gård/utemiljö	54 548	7 688
Garage/parkering	1 830	15 357
Vattenskada	53 220	0
Summa	227 444	93 563

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bastu/pool	0	55 987
Ventilation	154 413	87 403
Elinstallationer	0	444 953
Fasader	161 471	0
Garage/parkering	0	1 743
Summa	315 884	590 086

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	536 354	649 869
Uppvärmning	555 892	487 185
Vatten	214 064	188 342
Summa	1 306 310	1 325 396

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	139 755	117 250
Skadedjursförsäkring	16 531	15 354
Kabel-TV	119 644	112 368
Bredband	11 544	11 447
Samfällighetsavgifter	116 388	112 630
Fastighetsskatt	135 690	133 107
Summa	539 552	502 156

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	11 522	5 339
Inkassokostnader	0	600
Förvaltningskostnader	6 875	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 750	21 250
Styrelseomkostnader	1 550	0
Fritids och trivselkostnader	9 982	18 140
Föreningskostnader	11 913	4 912
Förvaltningsarvode enl avtal	61 020	78 469
Överlåtelsekostnad	16 048	4 306
Pantsättningskostnad	22 360	5 821
Korttidsinventarier	0	19 307
Administration	4 306	12 260
Konsultkostnader	0	16 538
Tidningar och facklitteratur	0	224
Summa	173 326	187 166

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	98 019	134 554
Övriga arvoden	6 100	20 600
Revisionsarvode arvoderad	4 878	4 878
Arbetsgivaravgifter	28 683	47 975
Summa	137 680	208 007

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 610 981	906 690
Dröjsmålsränta	0	5 355
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 275	6 268
Övriga räntekostnader	0	114
Summa	1 612 256	918 427

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 707 375	234 707 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	234 707 375	234 707 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 672 232	-16 879 456
Årets avskrivning	-1 792 776	-1 792 776
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 465 008	-18 672 232
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	214 242 367	216 035 143
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	137 300 000	137 300 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
Summa	211 300 000	211 300 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	361 383	361 383
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	361 383	361 383
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-325 250	-289 106
Årets avskrivning	-36 134	-36 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-361 383	-325 250
Utgående restvärde enligt plan	0	36 134

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 195 411	961 348
Inköp	0	234 063
Utgående anskaffningsvärde	1 195 411	1 195 411
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-435 488	-375 248
Avskrivningar	-60 240	-60 240
Utgående avskrivning	-495 728	-435 488
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	699 683	759 923

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	1 528 117	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	1 528 117	0

NOT 16, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Insats/Andel i intresseföretag	0	31 500
Summa	0	31 500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 559	187 992
Momsavräkning	3 654	0
Transaktionskonto	962 829	880 160
Borgo räntekonto	1 070 299	1 063 590
Summa	2 041 342	2 131 742

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 326	3 722
Förutbet försäkr premier	29 619	139 755
Förutbet kabel-TV	32 671	29 911
Förutbet bredband	962	962
Upplupna intäkter	97 333	77 899
Upplupna ränteintäkter	9 392	18
Summa	173 303	252 267

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-02-21	4,18 %	16 170 000	16 170 000
Swedbank	2025-03-28	3,06 %	15 554 800	15 554 800
Nordea	2025-03-18	3,00 %	7 670 000	7 670 000
Summa			39 394 800	39 394 800
Varav kortfristig del			39 394 800	39 394 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 394 800 kr. Beslut om amortering tas år för år för att behålla flexibilitet.

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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	360	0
Uppl kostn el	65 332	64 468
Uppl kostnad Värme	72 064	75 662
Uppl kostn räntor	89 889	67 674
Uppl kostn vatten	20 561	14 876
Förutbet hyror/avgifter	447 526	400 372
Beräkn arvode revision	24 000	20 000
Summa	719 732	643 052

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 510 000	51 510 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna på 2025-01-01 med 4%.

Underskrifter

GÖTEBORG _____ - ____ - ____

Ort och datum

Bryan Mobbs

Bryan Mobbs
Ordförande

24/4/2025

Christian Melander

Christian Melander
Styrelseledamot

21/4-2025

Ola Stolt Perlbo

Ola Stolt Perlbo
Styrelseledamot

24/4 2025

Ove Bergendahl

Ove Bergendahl
Styrelseledamot

21/4-2025

Stig Arne Karlsson

Stig-Arne Karlsson
Styrelseledamot

21/4-2025

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 04 - 29

Erika Einarsson

KPMG AB
Erika Einarsson
Auktoriserad revisor

Basak Kadiroglu

Basak Kadiroglu
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Eriksbergsterrassen, org. nr 769614-3721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Eriksbergsterrassen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Eriksbergsterrassen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

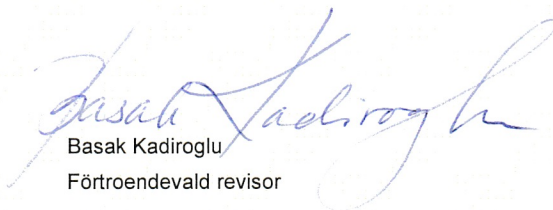
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2025-04-29

KPMG AB



Erika Einarsson
Auktoriserad revisor



Basak Kadiroglu
Förtroendevald revisor