

Brf Göteborgshus 8

Årsredovisning 2022-2023



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Göteborgshus 8
757201-7643
Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborgshus 8, 757201-7643, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Carl Johan Karmalm	Ordförande	2023
Jeanette Seveklint	Ledamot	2023
Sara Persson	Ledamot	2023
Hans Seveklint	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Anna Orstadius	Suppleant	2024
Ismail Dzafic	Suppleant	2024
Anna Biczok	Suppleant	2024
Marita Pettersson	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Vera Stremkovskaya	Medlemsrevisor	2023
Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2023

Revisorssuppleanter

Anna Fredriksson	Revisorssuppleant	2023
Magnus Emilsson	Extern revisorssuppleant	2023

Valberedning

Gunilla Larsson	Sammanställande	2023
Lars-Bertil Andersson		2023

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Rambergsstaden 43:2 i Göteborg kommun vilka är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper t.o.m. 2025-07-02. Byggnaderna består av 84 lägenheter och är uppförda 1946. En genomgående ombyggnation och renovering utfördes 1986-87. Byggnaderna är belägna på Nordanvindsgatan 8 och Östanvindsgatan 3, 5 och 7.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 42 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok

84

Total bostadsarea: 3 978 kvm

Total tomtarea: 8 903 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige AB

Fortum Markets

Göteborg Energi

Renova Miljö AB

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Källsortering



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 342 562 kr och planerat underhåll för 599 760 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets utförda underhållsinsatser innefattar:

- Renovering av fönster i källare
- Målning av trapphus
- Polering av golv i trapphus
- Byte av belysning tvättstugor
- Byte av tvättutrustning
- Tillverkning av brytskydd på förråds- och skyddsrumsdörrar
- Installation av nytt lås till cykelförråd

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 937 980 kr 2022/2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 236 kr per kvm.

Styrelsen arbetar med att, efter bästa förmåga, tillsammans med Bredablick jobba utefter upprättad underhållsplan. Detta för att i styrelsearbetet vara förutseende och aktivt förvalta fastigheten för att undvika oplanerade reparationskostnader.

Planerade underhållsinsatser kommande år

- Renovering av källarfönster
- Översyn av taken
- Renovering av trappuppgångar

Historiskt utförda insatser i urval

	År
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inkl. åtgärder	2021-2022
Anläggning av odlingslotter	2021-2022
Renovering av sophus	2021-2022
Installation av nya armaturer och portlås	2021-2022
Byte av låscylindrar samt installation av kameraattrapper	2021
Spolning och filmning av stammar	2021
Byte av expansionskärl	2021
Monterat nytt låssystem	2020
Anlagt platsättning och P-stolpar	2020
Installation av ny tvättmaskin	2020
Tvättat tak, fasader och balkonger	2020
Byggt om VVC-stråk och bytt pump	2020
Ommålning av de gamla sophusen	2019
Upprättande av energideklaration	2019
Installation av ny torktumlare	2019
Byte av DUC (digitaliserad undercentral)	2018
Installation av nya porttelefoner	2018
Digitalisering av bokningssystem till tvättstugan	2018
Renovering av trädgård runt Östanvindsgatan	2017
Asfaltering av gångbana	2017
Fått OVK godkänd	2016
Installation av ny belysning vindar, trappuppgångar och källare	2015
Renovering av trädgård och entréer på Nordanvindsgatan samt Östanvindsgatan 3 och 7	2015
Ommålning av torkrum	2015
Energieffektiviserande åtgärder	2013

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-12-07. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Ekonomi

Föreningen har haft ett tufft år ekonomiskt på grund av kraftigt stigande räntor. Styrelsen sänkte avgiften så sent som 2021 med motiveringen att räntorna skulle förbi låga även framöver. Detta var tyvärr ett misstag och med facit i hand har föreningens räntekostnader tillsammans med den stigande inflationen som drivit upp våra fasta avgifter så som värme och el bidragit till ett sämre resultat. Styrelsen lägger därför stort fokus på att få ner kostnader och att höja inkomster, bland annat har föreningen lokaler som står outnyttjade och vi letar efter passande hyresgäster.

Föreningen har även drabbats av två vattenskador som åtgärdats under året. Dessa kostar mycket pengar och vi uppmanar därför alla att införskaffa ett vattenlarm. För mer information om dessa kontakta någon i styrelsen eller kika in på hemsidan.

Inbrott har fortsatt plåga oss med flera inbrott och inbrottsförsök i våra cykelförråd. Flera av dessa har polisanmälts och med ett riktigt kameraövervakningssystem och ytterligare förstärkning av dörrar hoppas vi äntligen ha fått bukt med problemet.

Renoveringar

Trappuppgångarna på Östanvindsgatan 3 och 7 har under året fått ett lyft med ny färg! Vi är nöjda med resultatet och resterande trappuppgångar finns med i framtida underhållsplan.

Källarfönsterna på Östanvindsgatan 5 har renoverats och övriga källarfönster kommer renoveras nästkommande år.

Föreningens odlingslådor har förstärkts med nytt staket och mer makadam.

En trädgårdsgrupp har bildats med förhoppning att denna ska stärka gemenskapen och engagemanget i föreningen samt skapa lite bättre kvalitet på våra grönområden för ökad trivsel! Är du intresserad att vara med i trädgårdsgruppen, kontakta någon i styrelsen.

Det är med förväntan jag ser fram emot det kommande årets möjligheter, med tillhörande utmaningar, för föreningen.

Mvh
Carl-Johan Karmalm
Ordföranden



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022/2023 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 13 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 99 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 101 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 2021-07-01 då avgifterna sänktes med 8 %.
Avseende 2023/2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 20 % fr. o.m. 2023-07-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Rörelsens intäkter	3 286	3 214	3 546	3 437
Resultat efter finansiella poster *	-981	-936	44	-347
Förändring av underhållsfond	338	42	612	-16
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-904	-562	-153	87
Sparande kr / kvm	9	95	197	258
Soliditet %	3	8	12	12
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	771	771	838	838
Driftskostnad, kr / kvm	522	538	495	455
Energikostnad kr / kvm	232	231	187	172
Ränta, kr / kvm	118	19	28	41
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	236	236	236	236
Lån, kr / kvm	4 422	4 478	4 534	4 590
Räntekänslighet (%)	5,73	5,81	5,41	5,47
Snittränta (%)	2,67	0,42	0,63	0,90

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022/2023. Detta till följd av avskrivningskostnader samt utförda underhållsarbeten.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea 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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	76 500	2 830 820	-377 000	-935 513
Disposition enligt föreningsstämma			-935 513	935 513
Avsättning till underhållsfond		937 980	-937 980	
Ianspråktagande av underhållsfond		-599 760	599 760	
Årets resultat				-980 842
Vid årets slut	76 500	3 169 040	-1 650 733	-980 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 312 513
Årets resultat före fondförändring	-980 842
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-937 980
Årets ianspråktagande av underhållsfond	599 760
Summa över/underskott	-2 631 575

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 631 575**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 192 196	3 173 356
Övriga rörelseintäkter	3	82 032	40 917
Vinst vid avyttring av immateriella anläggningstillgångar		12 096	-
Summa rörelseintäkter		3 286 324	3 214 273
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 016 933	-3 290 167
Övriga externa kostnader	7	-213 845	-222 936
Personalkostnader	8	-170 228	-149 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-415 457	-415 456
Summa rörelsekostnader		-3 816 463	-4 078 345
Rörelseresultat		-530 139	-864 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		19 020	4 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 723	-75 698
Summa finansiella poster		-450 703	-71 441
Resultat efter finansiella poster		-980 842	-935 513
Årets resultat		-980 842	-935 513

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	17 370 702	17 786 159
Summa materiella anläggningstillgångar		17 370 702	17 786 159
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		200	200
Andra långfristiga fordringar		-	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	126 200
Summa anläggningstillgångar		17 370 902	17 912 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		155 994	233 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	124 101	120 438
Summa kortfristiga fordringar		280 095	353 468
Kassa och bank	12	1 364 164	1 855 444
Summa omsättningstillgångar		1 644 259	2 208 912
SUMMA TILLGÅNGAR		19 015 161	20 121 271

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 500	76 500
Underhållsfond		3 169 040	2 830 820
Summa bundet eget kapital		3 245 540	2 907 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 650 733	-377 000
Årets resultat		-980 842	-935 513
Summa fritt eget kapital		-2 631 575	-1 312 513
Summa eget kapital		613 965	1 594 807
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	-	17 592 122
Summa långfristiga skulder		-	17 592 122
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	17 592 122	222 000
Leverantörsskulder		193 724	231 035
Skatteskulder		8 076	836
Övriga skulder		-	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	607 274	480 291
Summa kortfristiga skulder		18 401 196	934 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 015 161	20 121 271

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-530 139	-864 072
Avskrivningar	415 457	415 456
	-114 682	-448 616
Erhållen ränta	19 020	4 257
Erlagd ränta	-469 723	-75 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-565 385	-520 057
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	73 373	-23 143
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	96 732	26 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-395 280	-516 941
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av andelar i Riksbyggens intresseorganisation	126 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	126 000	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-222 000	-222 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 000	-222 000
Årets kassaflöde	-491 280	-738 941
Likvida medel vid årets början	1 855 444	2 594 385
Likvida medel vid årets slut	1 364 164	1 855 444

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10-40 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter bostäder	3 068 688	3 068 687
Hyror p-platser	116 490	100 583
Förrådshyra	7 018	4 086
Summa	3 192 196	3 173 356

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Överlåtelseavgifter	8 771	20 266
Andrahandsuthyrningsavgifter	25 796	9 845
Övriga intäkter	47 465	10 806
Summa	82 032	40 917

Not 4 Reparationer

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 507	17 697
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	57 273	6 688
Övrigt, gemensamma utrymmen	47 823	5 375
VA & sanitet, installationer	15 385	23 166
Värme, installationer	7 082	36 137
Ventilation, installationer	3 114	8 927
El, installationer	4 615	1 125
Tele/TV/porttelefon, installationer	11 497	-
Övriga installationer	-	10 419
Huskropp	24 140	-
Huskropp, fönster/balkonger	67 815	132 558
Vattenskador	93 602	8 946
Klottersanering	2 561	-
Skadedjur	3 148	-
Övrigt	-	2 519
Summa	342 562	253 557

Not 5 Planerat underhåll

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	30 334	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	26 938	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	45 682	58 975
Gemensamma utrymmen, soprum/miljörum	388 176	291 489
Ventilation, installationer	-	420 494
El, installationer	6 068	87 571
Huskropp, fönster	102 562	-
Markytor	-	37 500
Summa	599 760	896 029

Not 6 Driftskostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Fastighetsskatt/-avgift *	137 256	110 856
Teknisk förvaltning	408 524	482 508
Fastighetsskötsel utöver avtal	79 515	6 831
Besiktningkostnader	12 898	60 950
Snöröjning	66 357	79 285
Serviceavtal	11 068	-
Förbrukningsmaterial	12 924	5 222
Övriga utgifter för köpta tjänster **	1 917	49 038
El	202 901	192 376
Uppvärmning	520 584	534 657
Vatten och avlopp	199 579	190 337
Avfallshantering	89 766	102 979
Försäkringar	71 760	67 571
Tomträttsavgälder	177 000	177 000
Kommunikationskostnader	82 562	80 971
Summa	2 074 611	2 140 581

* Kostnad 2021/2022 reducerad med 15 480 kr p.g.a reviderad sluts katt avseende 2018/2019 och 2019/2020.

** 35 604 kr av kostnaden 2021/2022 avser radonmätning

Not 7 Övriga kostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Frakter och transporter	-	310
Tele och post	5 460	5 040
Förvaltningskostnader	161 829	169 537
Revision	22 500	20 500
Bankkostnader	1 316	2 734
IT-tjänster	10 954	791
Övriga externa tjänster	-	5 594
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 987	15 910
Övriga externa kostnader	799	2 520
Summa	213 845	222 936

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Styrelsearvoden	129 277	107 072
Föreningsvald revisor	4 136	6 138
Valberedning	-	3 581
Utbildning	-	1 494
Summa	133 413	118 285
Sociala avgifter	36 815	31 501
Summa	170 228	149 786

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Byggnader	390 082	390 081
Markanläggningar	25 375	25 375
Summa	415 457	415 456

Not 10 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 630 755	27 630 755
-Markanläggningar	1 096 555	1 096 555
	<u>28 727 310</u>	<u>28 727 310</u>
Utgående anskaffningsvärden	28 727 310	28 727 310
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 476 596	-10 086 515
-Markanläggningar	-464 555	-439 180
	<u>-10 941 151</u>	<u>-10 525 695</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-390 082	-390 081
-Årets avskrivning på markanläggning	-25 375	-25 375
	<u>-415 457</u>	<u>-415 456</u>
Utgående avskrivningar	-11 356 608	-10 941 151
Redovisat värde	17 370 702	17 786 159
<i>Varav</i>		
Byggnader	16 764 077	17 154 159
Markanläggningar	606 625	632 000
Inget redovisat värde avseende mark då fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Taxeringsvärden		
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Totalt taxeringsvärde	80 000 000	80 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>46 000 000</i>	<i>46 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 776	2 016
Förutbetald försäkring	37 950	33 810
Förutbetalda kostnader	75 375	84 612
Summa	124 101	120 438

Not 12 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	531 697	631 148
Placeringskonto SBAB	832 467	1 224 296
Summa	1 364 164	1 855 444

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-06-30	2022-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 592 122	222 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	17 592 122
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	17 592 122	17 814 122

Not 14 Fastighetslån

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetslån	17 592 122	17 814 122
Summa	17 592 122	17 814 122

Låneinstitut	Ränta	Villkorsändras	Ing. skuld	Nya/omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea *	4,33	2024-03-28	17 814 122	-	-222 000	17 592 122
Summa			17 814 122	-	-222 000	17 592 122

* Lånet har rörlig ränta med Stibor 3 månader som räntebas.

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	170 228	148 292
Upplupna räntekostnader	2 114	610
Förutbetalda intäkter	326 036	243 241
Upplupna revisionsarvoden	21 000	19 000
Upplupna driftskostnader	87 896	69 148
Summa	607 274	480 291

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	28 993 000	28 993 000
Summa ställda säkerheter	28 993 000	28 993 000

Underskrifter

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

Carl Johan Karmalm
Styrelseordförande

Jeanette Seveklint

Hans Seveklint

Sara Persson

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

Malin Johannesson
Extern revisor
BoRevision AB

Vera Stremkovskaya
Medlemsrevisor



ÅR 2022-2023 - Göteborghus 8

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Nov 07 2023 02:05PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6544FF2ACFF75
NOV 07 2023 02:05PM

Deltagare**Johan Berglund (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Nov 03 2023 03:35PM

Jeanette Seveklint (Esignatur)

Signerad: Nov 05 2023 01:51PM

Sara Persson (Esignatur)

Signerad: Nov 04 2023 11:48AM

Malin Johansson (Esignatur)

Signerad: Nov 07 2023 02:05PM

Carl-Johan Karmalm (Esignatur)







Signerad: Nov 05 2023 01:56PM

Hans Seveklint (Esignatur)

Signerad: Nov 04 2023 10:07AM

Vera Stremkovskaya (Esignatur)

Signerad: Nov 05 2023 02:11PM

Nov 03 2023 03:35PM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Nov 04 2023 02:37PM	Carl-Johan Karmalm granskade dokumentet:
Nov 05 2023 01:56PM	 CARL JOHAN KARMALM signerade dokumentet
Nov 05 2023 01:48PM	Jeanette Seveklint granskade dokumentet:
Nov 05 2023 01:51PM	 JEANETTE SEVEKLINT signerade dokumentet
Nov 04 2023 10:06AM	Hans Seveklint granskade dokumentet:
Nov 04 2023 10:07AM	 Hans Bertil Seveklint signerade dokumentet
Nov 04 2023 11:44AM	Sara Persson granskade dokumentet:
Nov 04 2023 11:48AM	 SARA PERSSON signerade dokumentet
Nov 05 2023 02:10PM	Vera Stremkovskaya granskade dokumentet:
Nov 05 2023 02:11PM	 Vera Stremkovskaya signerade dokumentet
Nov 06 2023 02:25PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Nov 07 2023 02:05PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Nov 07 2023 02:05PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Göteborgshus 8, org.nr. 757201-7643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göteborgshus 8 för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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 uppger, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Göteborgshus 8 för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Vera Stremkovskaya
Av föreningen vald revisor

Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Nov 07 2023 02:06PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 654A0D4D10ABF
NOV 07 2023 02:06PM

Deltagare**Johan Berglund (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Nov 07 2023 11:18AM

Vera Stremkovskaya (Esignatur)

Signerad: Nov 07 2023 12:14PM

Malin Johannesson (Esignatur)

Signerad: Nov 07 2023 02:06PM

Registrerade händelser

Nov 07 2023 11:18AM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Nov 07 2023 12:14PM	Vera Stremkovskaya granskade dokumentet:
Nov 07 2023 12:14PM	 Vera Stremkovskaya signerade dokumentet
Nov 07 2023 12:51PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Nov 07 2023 02:06PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Nov 07 2023 02:06PM	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 som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna 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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

