

Brf Gubberoparken i Göteborg

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Brf Gubberoparken i Göteborg

Org.nr: 769614-6997

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gubberoparken i Göteborg, 769614-6997, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-09 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Marianne Bergström	2025
Ledamot	Christina Westerberg	2025
Ledamot	Ludvig Elg	2025
Ledamot	Oliver Molin	2025
Ledamot	Mirna Mujic	2025
Suppleant	Ibich Manav	2025
Suppleant	Johan Berglund	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor Bengt Frank

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maria Planhammar och Clara Alcenius.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårda 69:15 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 41 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1939 och har värdeår 1986. Fastighetens adresser är Lagerströmsplatsen 4 och Norra Gubberogatan 23 B.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
7	28	6

Total tomtarea:	566	kvm
Total bostadsarea:	2 534	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 344	kvm
- varav hyresrättsarea:	190	kvm
Total lokalarea:	298	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
KW Method Remodeling AB	35	36 månader	2026-09-30
Ateljéföreningen Tempera	120	36 månader	2026-06-14
Tandläkare Maja Öfverman AB	143	36 månader	2027-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-05.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Elavtal avseende volym	Jämtkraft
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Fastighetsjour	Låsinväst
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Serviceavtal hissar	Hissteknik i Göteborg

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 629 961 kr och planerat underhåll för 1 248 408 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 4 avser renovering av fem balkonger, byte till säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter, montering av postboxar i entréer samt asfaltering av gångtunnel.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 775 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 274 kr per kvm. Planerat underhåll de närmsta åren inkluderar huvudsakligen byte av porttelefoner samt byte av entrépartier.



Sammanställning av utförda åtgärder

År

Byte till säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter	2024
Montering av postboxar i entréer	2024
Renovering av fem balkonger	2024
Asfaltering av gångtunnel	2024
OVK-besiktning samt injustering av ventilation	2024
Fasadrenovering inklusive byte av fönster och balkongräcken	2023
Radonmätning	2021
Underhållsspolning och filmning av avloppsstammar	2020
Renovering av tak och takterrasser samt undersida av balkonger mot parken	2019
Renovering av hyreslokal (Ateljé, tidigare tygaffär)	2019
OVK-besiktning samt byte av friskluftsventiler i samtliga lägenheter	2018
Montering av regnskydd ovanför portarna på Lagerströmsplatsen 4 mot parken	2018
Läggning av klinkergolv vid entrén på Norra Gubberogatan 23 B mot parken	2018
Montering av snörasskydd	2017
Renovering av röklucka på Lagerströmsplatsen 4	2017
Målning av trapphusen	2017
Underhåll av balkongdörrar och fönster	2017
Diverse elarbeten i fastigheten	2016
Installation av fläkt i tvättstuga	2016
Installation av ny tvättmaskin	2016
Installation av brandvarnare, brandsläckare samt varningsskyltar i trapphus och allmänna utrymmen	2016
Iordningställande av ytterligare ett cykelförråd	2016
Iordningställande av ett styrelserum	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Balkongerna mot Norra Gubberogatan renoverades till följd av att fasadrenoveringen förra året visade på att balkongplattorna inte var funktionsdugliga längre. De ursprungliga balkongplattorna revs och nya plattor gjöts och målades. Balkongräckena som var nya återanvändes.

Styrelsen tog även in offerter för nya dörrar då de gamla dörrarna inte var täta utifrån brandskyddssynpunkt. Styrelsen beslutade att uppdatera dörrarna till säkerhetsdörrar och vi passade även på att övergå till postboxar i entréerna.

Den obligatoriska ventilationskontrollen utfördes enligt underhållsplanen med både rensning av rör och injustering av ventilation i både lägenheter och lokaler. I samband med detta upptäcktes det att fläktarna var trasiga i både ateljén och hos tandläkarmottagningen och dessa fick följaktligen bytas.

Tunneln in till Gubberoparken från Lagerströmsplatsen asfalterades om i samband med kommunens asfalteringsarbete på Lagerströmsplatsen. Kommunen åtgärdade även läckaget i källaren som uppstod i samband med asfalteringsarbetet.

Det uppstod även en vattenläcka hos tandläkarmottagningen som åtgärdades där delar av kostnaden täcks av försäkringsbolaget.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 15 % till 2024 för att möta de ökade räntekostnaderna. Föreningen hade fyra lån som behövde omförhandlas under senhösten. Styrelsen beslutade då om en procentuell fördelning av den sammanlagda lånesumman på 28 miljoner där 32 % lades rörligt, 48 % bands på två år och 20 % bands på tre år. Lånen ligger kvar hos Nordea även efter omförhandlingen.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 67 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 65 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 årsavgiften senast 2024-01-01 då avgiften höjdes med 15 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och tv. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter ett tillägg för bredband som vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande uppgår till 105 kr/månad.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 079	2 576	2 406	2 317
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 423	- 5 952	- 185	- 216
Förändring av underhållsfond, tkr	0	-1 710	481	141
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	-901	-3 720	-143	166
Sparande, kr/kvm	123	80	142	241
Soliditet (%)	63	63	66	64
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	874	748	679	671
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67	68	65	64
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	854	743	680	661
Lokalhyra, kr/kvm	1 661	1 559	1 401	1 386
Bostadshyra, kr/kvm	1 488	1 412	1 376	1 323
Driftskostnad, kr/kvm	340	302	286	291
Energikostnad, kr/kvm	174	168	156	161
Ränta, kr/kvm	316	212	97	88
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	274	268	192	192
Skuldsättning, kr/kvm	11 438	11 619	11 133	11 345
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 819	14 038	13 762	14 499
Räntekänslighet (%)	15.81	18.77	20.25	21.60
Snittränta (%)	2.76	1.82	0.87	0.77

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 skuldsättning 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, d.v.s. 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, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften till 2025.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	67 904 297	0	- 3 534 676	- 5 952 161
Disposition enligt föreningsstämma			-5 952 161	5 952 161
Avsättning till underhållsfond		775 000	-775 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-775 000	775 000	
Årets resultat				- 1 423 466
Vid årets slut	67 904 297	0	- 9 486 837	- 1 423 466

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 9 486 837
Årets resultat före fondändring	- 1 423 466
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 775 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	775 000
Summa över/underskott	- 10 910 303

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 910 303
Totalt	- 10 910 303

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 772 284

2 458 668

Övriga rörelseintäkter

3

307 049

117 359

Summa rörelseintäkter

3 079 333

2 576 027

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 842 551

-7 175 640

Övriga kostnader

5

-154 156

-162 066

Personalkostnader

6

-114 216

-106 228

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-522 695

-522 695

Summa rörelsekostnader

-3 633 618

-7 966 629

RÖRELSERESULTAT

-554 285

-5 390 602

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

25 711

38 358

Räntekostnader och liknande resultatposter

-894 892

-599 917

Summa finansiella poster

-869 181

-561 559

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 423 466

-5 952 161

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 423 466

-5 952 161

ÅRETS RESULTAT

-1 423 466

-5 952 161



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	89 332 640	89 855 335
Summa materiella anläggningstillgångar		89 332 640	89 855 335
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 332 640	89 855 335
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	48 435
Övriga fordringar		13 131	18 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	327 822	57 954
Summa kortfristiga fordringar		340 953	124 492
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 250 461	2 140 221
Summa kassa och bank		1 250 461	2 140 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 591 414	2 264 713
SUMMA TILLGÅNGAR		90 924 054	92 120 048



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 904 297	67 904 297
Summa bundet eget kapital		67 904 297	67 904 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 486 837	-3 534 676
Årets resultat		-1 423 466	-5 952 161
Summa fritt eget kapital		-10 910 303	-9 486 837
SUMMA EGET KAPITAL		56 993 994	58 417 460
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	19 130 500	0
Summa långfristiga skulder		19 130 500	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		19 130 500	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	13 261 224	32 904 224
Leverantörsskulder		687 807	240 887
Skatteskulder		10 556	19 093
Övriga skulder		4 485	3 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	835 488	535 381
Summa kortfristiga skulder		14 799 560	33 702 588
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		14 799 560	33 702 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 924 054	92 120 048



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-554 285	-5 390 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	522 695	522 695
Summa	-31 590	-4 867 907
Erhållen ränta	25 711	38 358
Erlagd ränta	-894 892	-599 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-900 771	-5 429 466
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-216 461	-36 803
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	739 972	165 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-377 260	-5 300 403
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelse av lägenhet	0	2 348 726
Upptagna lån	32 391 724	16 041 500
Amortering av låneskulder	-32 904 224	-14 666 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512 500	3 723 726
Årets kassaflöde	-889 760	-1 576 677
Likvida medel vid årets början	2 140 221	3 716 898
Likvida medel vid årets slut	1 250 461	2 140 221



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnad

100



Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder *	2 000 712	1 706 187
Hysesintäkter		
Hyror bostäder **	276 656	299 469
Hyror lokaler	494 916	451 922
Hyror förråd	0	1 090
	771 572	752 481
Totalt årsavgifter och hyror	2 772 284	2 458 668

* Tillkommande årsavgifter från upplåten lägenhet fr.o.m. 2023-10-27.

** Hysesbortfall i samband med upplåtelse av lägenhet fr.o.m. 2023-06-14.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 590	4 440
Debiterad fastighetsskatt *	24 402	26 781
Försäkringsersättningar	221 147	0
Överlåtelseavgifter	3 939	8 981
Övriga intäkter **	3 311	25 960
Bredband	51 660	51 197
	307 049	117 359
Totalt övriga rörelseintäkter	307 049	117 359

* Intäkt 2023 inkluderar del avseende 2022.

** Intäkt 2023 inkluderar 13 990 kr erhållet statligt elstöd samt 8 895 kr vidarefaktureringar till medlemmar, vidarefakturerad kostnad redovisas i not 5.



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	49 967	68 037
Uppvärmning	328 388	304 778
Vatten och avlopp	115 680	101 823
Avfallshantering	30 283	34 329
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	96 566	0
Teknisk förvaltning	109 729	120 126
Serviceavtal	7 970	7 970
Besiktningsskostnader	12 454	3 653
Systematiskt brandskyddsarbete	10 381	3 856
Bevakningskostnader	0	1 250
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	1 156
Bredband	51 660	51 660
Kabel-TV	18 824	17 988
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	900	900
Försäkringar	35 508	34 458
Förbrukningsmaterial	1 322	9 116
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	94 550	92 869
	964 182	853 969
Reparationer		
Huskropp	8 865	0
Hiss	11 120	41 688
Bostäder	32 281	2 381
Lokaler	88 782	29 394
Klottersanering	6 696	3 084
Vattenskador	411 991	525 600
Tvättutrustning	12 020	5 005
Dörrar/portar/lås	36 238	22 596
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	11 169
VA & sanitet	7 864	0
Värme	2 838	2 025
Ventilation	1 446	8 622
El	2 363	1 075
Tele/TV/porttelefon	7 457	13 437
	629 961	666 076
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	0	5 655 594
Huskropp, balkonger	517 082	0
Dörrar/portar/lås	711 826	0
Markytor	19 500	0
	1 248 408	5 655 594
Totalt fastighetskostnader	2 842 551	7 175 640



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	86 171	99 078
Revision	6 663	6 200
Reklam och PR *	0	6 838
Tele och post	2 475	2 970
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	48 435	0
Jurist- och advokatkostnader	3 563	29 642
Bankkostnader	1 117	1 112
IT-tjänster	4 932	4 932
Övriga externa kostnader **	800	11 294
Totalt övriga kostnader	154 156	162 066

* Kostnad avser annonspaket i samband med sökning efter ny lokalhyresgäst.

** Kostnad 2023 inkluderar 8 895 kr vidarefakturerad kostnad till medlemmar, intäkt från vidarefaktureringar redovisas i not 3.

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	85 950	78 752
Övriga arvoden	960	2 080
Sociala kostnader	27 306	25 396
	114 216	106 228
Totalt personalkostnader	114 216	106 228

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	522 695	522 695
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	522 695	522 695



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	52 269 562	52 269 562
Mark	42 028 763	42 028 763
Utgående anskaffningsvärden	94 298 325	94 298 325
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 442 990	- 3 920 295
Årets avskrivning på byggnader	- 522 695	- 522 695
Utgående avskrivningar	-4 965 685	-4 442 990
Utgående redovisat värde	89 332 640	89 855 335
<i>Varav</i>		
Byggnader	47 303 877	47 826 572
Mark	42 028 763	42 028 763
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	36 128 000	36 128 000
Taxeringsvärde mark	36 644 000	36 644 000
	72 772 000	72 772 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	2 772 000	2 772 000
	72 772 000	72 772 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	42 328 985	42 328 985
Summa:	42 328 985	42 328 985
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	221 147	0
Förutbetald försäkring	35 916	35 508
Förutbetalda kostnader	70 759	22 446
Summa	327 822	57 954
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 250 461	2 140 221
Summa	1 250 461	2 140 221
Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.		
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 261 224	32 904 224
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 130 500	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	32 391 724	32 904 224



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Nordea	2024-05-06	4,530 %	0	3 975 000
Fastighetslån Nordea	2024-10-16	0,860 %	0	7 726 500
Fastighetslån Nordea	2024-10-16	0,860 %	0	9 161 224
Fastighetslån Nordea	2024-10-30	4,660 %	0	6 199 000
Fastighetslån Nordea	2024-11-29	3,772 %	0	5 842 500
Fastighetslån Nordea *	2025-10-16	3,391 %	9 011 224	0
Fastighetslån Nordea *	2025-11-06	3,157 %	3 950 000	0
Fastighetslån Nordea	2026-10-21	2,700 %	7 576 500	0
Fastighetslån Nordea	2026-10-21	2,650 %	6 049 000	0
Fastighetslån Nordea	2027-11-17	2,590 %	5 805 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			32 391 724	32 904 224
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 261 224	-32 904 224
			19 130 500	0

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	112 955	103 493
Upplupna räntekostnader	167 900	127 889
Förutbetalda intäkter	250 169	190 875
Upplupna revisionsarvoden	6 700	6 600
Upplupna kostnader	297 764	106 524
Summa	835 488	535 381



Underskrifter

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

Marianne Bergström
Ordförande

Christina Westerberg
Ledamot

Ludvig Elg
Ledamot

Oliver Molin
Ledamot

Mirna Mujic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Bengt Frank
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2025 21:28

SENT BY OWNER:

Joakim Hjalte · 02.05.2025 14:42

DOCUMENT ID:

Bkx10aNzeex

ENVELOPE ID:

rJyATVMelx-Bkx10aNzeex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Gubberoparken i Göteborg.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Helena Marianne Bergström	 Signed	02.05.2025 19:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/01/19)
	Authenticated	02.05.2025 19:43	Low	
MIRNA MUJIC	 Signed	03.05.2025 21:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/12/29)
	Authenticated	03.05.2025 21:30	Low	
CHRISTINA WESTERBERG	 Signed	04.05.2025 14:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/01/16)
	Authenticated	02.05.2025 19:38	Low	
OLIVER MOLIN	 Signed	04.05.2025 20:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1998/08/30)
	Authenticated	02.05.2025 21:00	Low	
LUDVIG ELG	 Signed	04.05.2025 20:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/07/15)
	Authenticated	04.05.2025 20:42	Low	
BENGT FRANK	 Signed	04.05.2025 21:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/05/05)
	Authenticated	04.05.2025 21:25	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Gubberoparken i Göteborg

769614-6997

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Gubberoparken i Göteborg.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid den riskbedömningen beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte med syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

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

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, samt disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Gubberoparken i Göteborg för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Bengt Frank
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



**Brf Gubberoparken i Göteborg -
Revisionsberättelse 2024.pdf**

(264388 byte)
SHA-512: afe8df2574a858e96438cf5dfad40a69aa0f0
d6d8f489a0f0127e75839cd7704b028a7d1656695e91d1
b3288fef02d9c1abab1a7a7cefcd7cee8a1fbc3a7d69

Underskrifter

2025-05-05 09:37:34 (CET)



Bengt Frank

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
1450c576122c9269bc5d8ce462434d8f65c606ecde9787929956f900b64e6f60650325f3fcd137953dc67315013d6b2bb622947f0078105d1e1d83244f6ab
3b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

