



Välkommen till årsredovisningen för Brf Burgårdsgatan 12

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 2000-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Heden 30:12	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt och har en totalareal på 634,6 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam (Bostadsrätternas gruppfförsäkring via Söderberg & Partners).

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 680 kvm och 1 lokal om 17 kvm. Byggnadernas totalyta är 1697 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cristina Erlandsson	Ordförande
Conny Andersson	Styrelseledamot
Joel Paulsson	Styrelseledamot
Malin Angela Steinbrenner	Styrelseledamot
Berndt Alfons Hübner	Suppleant
Karin Sjölander	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Svetlana Kucherenko	Revisor	Axxima Ekonomi AB
Axxima Ekonomi AB	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-18. Stämman beslutade om helt ny stadga.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● **Fönster** - 6 nya Takfönster
Entré - Renovering ytterport gård och portvalv gård
Ventilation - OVK och kartering av ventilationsstammar
Fiber - Indragning fiber från Tele2 (fd ComHem)
VVS - Installation av larmsystem i källarbrunn
Källare - Byggnation nytt källarförråd
- 2023** ● **Lokal** - Renovering
Fönster - Renovering fönster bottenvåning (gård- och gatufasad) samt borttag källarfönster.
Entré - Renovering ytterport gata
Ventilation - Ny fläkt på taket till lgh 27 och 28
Brandskydd - Nytt larmsystem
- 2022-2024** ● **VVS** - Renovering/optimering av fjärrvärmesystem och radiatorer
- 2022-2023** ● **Tak** - Renovering och ommålning av tak
- 2022** ● **Fönster** - Nya energifönster våning 1-5 (gård- och gatufasad) samt 2 takfönster
VVS - Ny energisnål cirkulationspump för vatten
Entré - Ny markanläggning och trädgård
Fasad - Renovering gatufasad samt nya stuprör
Balkong - Byggnation av balkonger gatufasad, lgh 11, 12, 15, 16, 19 och 20
Balkong - Renovering av balkong gatufasad
Tak - Nynockplåt samt papp och läkt under tegelpannor
- 2020** ● **VVS** - Spolning och filmning
EI - Besiktning av elcentraler källare och samtliga lägenheter
- 2019-2020** ● **Grund** - Sättningsavvägning, vattenkontroll samt kontroll av träpålar
- 2019** ● **Tvättstuga** - Totalrenovering
VVS - Ny energisnål cirkulationspump för fjärrvärme samt ny pump i källargolvbrunn
Ventilation - Ny fläkt på taket till lgh 26
- 2017** ● **Soprum & Återvinningsstation** - Nya betonggolv, ny dörr samt ommålning
Rökkkanaler - Renovering kanaler för att åter ta eldstäder i bruk

- 2017** ● **Trapphus** - Grovpolering
VVS - Byte av kallvatten-, varmvatten- och vvc-ventiler på samtliga stammar i källaren
- 2016** ● **Tvättstuga** - Nya maskiner / avloppssystem samt flytt ventilationsfläkt till tak
Gård - Ny stenläggning, planteringar, ljussättning och cykelförvaring
- 2014** ● **VVS** - Spolning och filmning
- 2013** ● **Hiss** - Ny interiör hisskorg
Trapphus - Målning
- 2012** ● **Fasad** - Ommålning gårdsfasad
- 2011** ● **VVS** - Relining av stammar
Balkong - Byggnation av balkonger gårdsfasad, lgh 6, 9, 10, 13, 14, 17, 18, 21, 22 och 25
- 2010** ● **Grund** - Kompletterande behandling med Jerbor och Eurobor
- 2009-2010** ● **Fönster** - Byte av fönster på bottenvåning
- 2004** ● **Hiss** - Ny hissmotor och styrsystem
- 2003** ● **Trapphus** - Nya dörrar samt trapphusmålning
Tak - Utbyte falsad plåt
Vindsutrymme - Byggnation av nya lgh 26, 27 och 28.
Källare - Byggnation källarförråd
Grund - Dubbmontering på fasader för att kunna följa husets rörelse
- 2002** ● **VVS** - Stambyte horisontella avloppsstammar
EI - Ny elinstallation och kablage i hela fastigheten
- 2001-2002** ● **Grund** - Konservering av träpålar mha Eurobor längs med gatumur och brandväggar.
- 2001** ● **Tvättstuga** - Totalrenovering
Fasad - Ommålning gatufasad
- 1975-1977** ● **VVS** - Stambyte vattenledningar och vertikala avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2025** ● **VVS** - Spolning och filmning
VVS - Återrelining eller renovering stammar
- 2025-2026** ● **Entré** - Renovering av golv
Trapphus - Målning av hissdörrar och dörrar bottenvåning
Källare - Ytskikt
Ventilation - Renovering av stammar
- 2026** ● **Fasad** - Renovering gårdsfasad

2027-2074 ● Se underhållsplan på burgardsgatan12.se

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Försäkring	Folksam
Fjärrvärme och EI	Göteborg Energi
Fiber	Telenor
Fiber & Kabel-TV	Tele2 (fd ComHem)
Hiss	Hissteknik i Göteborg AB
Städning	Lexium Service Management Väst AB
Juridisk assistans och medlemsservice	Bostadsrätterna
Revision	Axxima Ekonomi AB
Teknisk förvaltning	Egen regi

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Granaten, med en andel på 21.34%.

Samfälligheten förvaltar tvättstuga, soprum, cykelförråd och gårdar.

Övrig verksamhetsinformation

- Föreningen äger sitt fastighetsnät (Gigabit / Cat5e) och erbjuder med det alla boende kostnadsfri delad anslutning till Internet. Även individuell Internetanslutning via indragen fiber från Telenor eller Tele2 finns tillgänglig.
- Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna vilket ger styrelsen och alla medlemmar ett flertal medlemsförmåner.
- Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa Bostadsrättslagen. Det innebär att om någon annan än medlem självständigt bor i lägenheten utan tillstånd kan det leda till att rätten till lägenheten förverkas, alltså att medlemmen blir uppsagd och bostadsrätten tvångsförsåld.
- Information för köpare, mäklare och medlemmar uppdateras löpande på föreningens hemsida burgardsgatan12.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Enligt nya stadgar för 2024 avsätts minst 0,5% av taxeringsvärdet (tidigare 0,3%) årligen till framtida underhåll. Avsättningen finansieras med årsavgiften. Hänsyn tas dock till beräknade kostnader i underhållsplan och tidigare fonderade medel. För 2024 är avsättningen 494 000 kr vilket motsvarar 291 kr/kvm eller 0,79% av taxeringsvärdet.
 - Föreningen driver ett juridiskt ärende med krav på vite gällande den 2022 utförda takrenoveringen.
 - Föreningen debiterar värmeavgift separat från årssavgift då vindslägenheterna 1601-1603 inte är anslutna till föreningens fjärrvärmesystem och helt bekostar sin egen värme.
 - Föreningen bedriver löpande en aktiv likviditetsplanering för att förbättra räntekostnader och ränteintäkter.
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

BUDGET FLERÅRSÖVERSIKT						
2025-04-21						
Nyckeltal	2026 Budget	2025 Budget	2024	2023	2022	2021
Rörelseintäkter	1 420 000 kr	1 560 000 kr	1 295 634 kr	1 278 452 kr	1 238 298 kr	1 125 657 kr
Räntekostnader	170 000 kr	170 000 kr	262 415 kr	250 843 kr	89 452 kr	34 639 kr
Räntekostnad av rörelseintäkter	12%	11%	20%	20%	7%	3%
Räntekostnader / kvm totalyta	98 kr	103 kr	155 kr	148 kr	53 kr	20 kr
Underhåll & tillbyggnad	530 000 kr	1 380 000 kr	482 866 kr	379 220 kr	4 728 902 kr	298 170 kr
Avsättning underhåll	530 000 kr	560 000 kr	494 000 kr	482 000 kr	210 489 kr	202 002 kr
Underhåll/tillbyggnad / kvm totalyta	312 kr	813 kr	285 kr	223 kr	2 787 kr	176 kr
Avsättning underhåll / kvm totalyta	315 kr	332 kr	291 kr	284 kr	124 kr	119 kr
Sparande / kvm totalyta	363 kr	275 kr	224 kr	231 kr	369 kr	312 kr
Resultat	-280 000 kr	-250 000 kr	-354 969 kr	-239 565 kr	-551 949 kr	356 957 kr
Balanserat resultat (after resultat disp.)	-3 300 000 kr	-3 020 000 kr	-2 887 265 kr	-2 521 161 kr	-2 178 816 kr	-2 490 029 kr
Skuldsättning	5 900 000 kr	6 000 000 kr	6 100 000 kr	5 700 000 kr	6 300 000 kr	3 750 000 kr
Skuldsättning/ kvm totalyta	3 477 kr	3 536 kr	3 595 kr	3 359 kr	3 712 kr	2 210 kr
Kassa och likvida tillgångar	260 000 kr	270 000 kr	919 780 kr	496 500 kr	905 620 kr	2 142 944 kr
Nettoskuldsättning	5 640 000 kr	5 730 000 kr	5 180 220 kr	5 203 500 kr	5 394 380 kr	1 607 056 kr
Årsavgiftsandel av rörelseintäkter	83%	73%	84%	82%	76%	81%
Räntekänslighet	5,0	5,3	5,6	5,4	6,7	4,1
Skuldkvot	4,1	3,8	4,7	4,5	5,1	3,3
Energikostnad / kvm totalyta	138 kr	129 kr	115 kr	105 kr	108 kr	120 kr
Årsavgiftsförändring	4%	4%	4%	11%	3%	21%
Värmeavgiftsförändring	4%	4%	0%	3%	8%	6%
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	701 kr	674 kr	648 kr	623 kr	561 kr	545 kr

Förändringar i avtal

- Föreningen går löpande igenom och förhandlar om samtliga avtal.

Övriga uppgifter

- 6 nya takfönster för lgh 1601-1603 har installerats av Fönster & Dörrar AB. Samtliga takfönster har därmed bytts 2022 & 2024.
- Värmeinjustering och optimering av fjärrvärmecentral och radiatorer i samtliga lägenheter har utförts av Energi och Miljöteknik AB.
- Entréport och portvalv mot gård har renoverats av Billdals Bygg.
- Ytterligare fiber indragen från Tele2 (via Gothnet).
- Sotning av samtliga rökkanaler har utförts av Göteborgs Sotningsdistrikt AB
- OVK och kartering av ventilationsstammar har utförts av Hisingens Sotnings AB.
- Sättningsmätning görs regelbundet av Mätkungen AB för att följa byggnadens rörelser.
- Övervakningslarm har installerats av Askims Pump & Maskinteknik AB i källargolvbrunn för att skydda mot översvämning.
- Nytt förrådsutrymme för lgh 1005 skapat i källaren av Billdals Bygg AB. Samtliga bostadsrätter har därmed tillgång till individuellt förråd i källare med nyttjanderätt (ej upplåtet med bostadsrätt).
- Föreningsstämma har antagit helt ny stadga baserad på Bostadsrätternas stadgemall.
- Föreningen har sedan flera år haft ett rådgivningsärende med Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) gällande byggnation av brandtrappa på gårdsfasad. F.n. inväntas avgörande av liknande rättsfall.

Lägenhetsinformation 2024-12-31													
Lgh nr	Lgh nr	Vän	Utformning	Antal rum	Reg. Yta	Andel Insats	Andel Bostadsrätt	Andel Årsavgift	Indirekt nettoskuld	Värmeavgift / mån	Årsavgift / mån	Summa / mån	Summa / år
1001	1	Bv	Lokal	1	17								
1005	2	Bv	Rok	1	31	5,25%	1,85%	1,84%	95 498 kr	257 kr	1 672 kr	1 929 kr	23 152 kr
1002	3	Bv	Rok	1	35	1,89%	2,08%	2,16%	111 721 kr	290 kr	1 956 kr	2 246 kr	26 956 kr
1003	4	Bv	Rok	1	45	2,28%	2,68%	2,68%	138 633 kr	374 kr	2 428 kr	2 801 kr	33 617 kr
1004	5	Bv	Rok	1	56	2,86%	3,33%	3,33%	172 540 kr	465 kr	3 021 kr	3 486 kr	41 832 kr
1101	6	1	Rok	2	68	3,88%	4,05%	4,05%	209 550 kr	564 kr	3 669 kr	4 233 kr	50 795 kr
1102	7	1	Rok	3	89	4,90%	5,30%	5,29%	274 248 kr	738 kr	4 802 kr	5 541 kr	66 487 kr
1103	8	1	Rok	1	53	3,07%	3,15%	3,15%	163 313 kr	440 kr	2 860 kr	3 300 kr	39 596 kr
1104	9	1	Rok	1	48	2,81%	2,86%	2,85%	147 865 kr	399 kr	2 589 kr	2 988 kr	35 853 kr
1201	10	2	Rok	2	69	3,92%	4,11%	4,10%	212 568 kr	572 kr	3 722 kr	4 294 kr	51 530 kr
1202	11	2	Rok	3	89	4,99%	5,30%	5,29%	274 248 kr	738 kr	4 802 kr	5 541 kr	66 487 kr
1203	12	2	Rok	1	54	3,07%	3,21%	3,21%	166 410 kr	448 kr	2 914 kr	3 362 kr	40 346 kr
1204	13	2	Rok	1	48	2,81%	2,86%	2,85%	147 865 kr	399 kr	2 589 kr	2 988 kr	35 853 kr
1301	14	3	Rok	2	70	3,96%	4,17%	4,16%	215 670 kr	581 kr	3 777 kr	4 358 kr	52 296 kr
1302	15	3	Rok	3	91	5,03%	5,42%	5,41%	280 383 kr	755 kr	4 910 kr	5 664 kr	67 973 kr
1303	16	3	Rok	1	54	3,12%	3,21%	3,21%	166 410 kr	448 kr	2 914 kr	3 362 kr	40 346 kr
1304	17	3	Rok	1	49	2,85%	2,92%	2,91%	150 973 kr	407 kr	2 644 kr	3 050 kr	36 605 kr
1401	18	4	Rok	2	68	3,96%	4,05%	4,05%	209 550 kr	564 kr	3 669 kr	4 233 kr	50 795 kr
1402	19	4	Rok	3	89	5,03%	5,30%	5,29%	274 248 kr	738 kr	4 802 kr	5 541 kr	66 487 kr
1403	20	4	Rok	1	54	3,12%	3,21%	3,21%	166 410 kr	448 kr	2 914 kr	3 362 kr	40 346 kr
1404	21	4	Rok	1	49	2,85%	2,92%	2,91%	150 973 kr	407 kr	2 644 kr	3 050 kr	36 605 kr
1501	22	5	Rok	2	69	3,96%	4,11%	4,10%	212 568 kr	572 kr	3 722 kr	4 294 kr	51 530 kr
1502	23	5	Rok	3	87	5,03%	5,18%	5,17%	268 038 kr	722 kr	4 694 kr	5 415 kr	64 983 kr
1503	24	5	Rok	1	55	3,12%	3,27%	3,27%	169 433 kr	456 kr	2 967 kr	3 423 kr	41 079 kr
1504	25	5	Rok	1	49	2,85%	2,92%	2,91%	150 973 kr	407 kr	2 644 kr	3 050 kr	36 605 kr
1601	26	6	Rok	2	93	5,60%	5,54%	5,53%	286 507 kr	0 kr	5 017 kr	5 017 kr	60 203 kr
1602	27	6	Rok	1	36	2,54%	2,14%	2,14%	110 945 kr	0 kr	1 943 kr	1 943 kr	23 313 kr
1603	28	6	Rok	3	82	5,24%	4,88%	4,88%	252 681 kr	0 kr	4 425 kr	4 425 kr	53 097 kr
Summa				1697	100%	100%	100%		5 180 220 kr	12 187 kr	90 710 kr	102 897 kr	1 234 766 kr
Registrerad yta avser respektive lägenhets utformning vid mätning av Boarea (BOA) utförd 2012 enligt SS21054:2009. Siffrorna är avrundade.													

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 295 634	1 269 056	1 164 247	1 074 852
Resultat efter fin. poster	-354 969	-239 565	-551 949	356 957
Soliditet (%)	77	79	75	82
Yttre fond	596 780	482 000	953 951	819 030
Taxeringsvärde	62 563 000	62 563 000	62 563 000	59 734 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	648	623	561	545
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	82	76	81
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 631	3 393	3 750	2 232
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 595	3 359	3 712	2 210
Sparande per kvm totalyta, kr	224	231	369	312
Elkostnad per kvm totalyta, kr	6	7	9	5
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	66	69	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	32	30	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	115	105	108	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,45	4,18	-	-
Räntekänslighet (%)	5,6	5,4	6,7	4,1

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Ytterligare debitering för värme sker för vissa ytor upplåtna med bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen har en omfattande och detaljerad budget som sträcker sig för hela 50-års perioden av underhållsplanen och som löpande uppdateras. Budgeten planerar årliga höjningar av avgiften med 4%/år närmaste åren. Dessutom bedriver föreningen en aktiv likvidplanering som säkerställer löpande att optimalt med likvider finns för kommande behov genom antingen utökning av lån eller genom extra amortering av lån. Föreningen kommer därför trots årets förlust kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 661 468	-	-	16 661 468
Upplåtelseavgifter	5 891 137	-	-	5 891 137
Fond, yttre underhåll	482 000	-379 220	494 000	596 780
Kapitaltillskott	2 316 387	-	-	2 316 387
Balanserat resultat	-2 660 816	139 655	-494 000	-3 015 161
Årets resultat	-239 565	239 565	-354 969	-354 969
Eget kapital	22 450 611	0	-354 969	22 095 641

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 521 161
Årets resultat	-354 969
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-494 000
Totalt	-3 370 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	482 866
Balanseras i ny räkning	-2 887 265

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 295 634	1 269 056
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 396
Summa rörelseintäkter		1 295 634	1 278 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-951 388	-868 601
Övriga externa kostnader	9	-213 709	-169 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 032	-253 032
Summa rörelsekostnader		-1 418 130	-1 291 405
RÖRELSERESULTAT		-122 496	-12 953
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 942	24 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-262 415	-250 843
Summa finansiella poster		-232 473	-226 613
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-354 969	-239 565
ÅRETS RESULTAT		-354 969	-239 565

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	17		
Byggnad och mark	11	27 639 918	27 892 950
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 639 918	27 892 950
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 639 918	27 892 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	276 563	318 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 724	4 970
Summa kortfristiga fordringar		300 287	323 243
Kassa och bank			
Kassa och bank		769 927	323 364
Summa kassa och bank		769 927	323 364
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 070 214	646 608
SUMMA TILLGÅNGAR		28 710 132	28 539 558

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 868 992	24 868 992
Fond för yttre underhåll		596 780	482 000
Summa bundet eget kapital		25 465 772	25 350 992
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 015 161	-2 660 816
Årets resultat		-354 969	-239 565
Summa fritt eget kapital		-3 370 131	-2 900 381
SUMMA EGET KAPITAL		22 095 641	22 450 611
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 100 000	5 700 000
Leverantörsskulder		71 461	108 932
Skatteskulder		98 173	95 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	344 857	184 839
Summa kortfristiga skulder		6 614 491	6 088 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 710 132	28 539 558

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-122 496	-12 953
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	253 032	253 032
	130 536	240 080
Erhållen ränta	29 942	24 230
Erlagd ränta	-258 351	-256 700
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-97 873	7 610
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-326	209 996
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	121 480	-26 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 281	190 880
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	725 000	0
Amortering av lån	-325 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	400 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	423 281	-409 120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	496 500	905 620
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	919 780	496 500

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Burgårdsgatan 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 3,33 %
Markanläggningar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 088 520	1 046 676
Hysesintäkter lokaler	36 000	43 500
Uppvärmning	146 268	146 268
Påminnelseavgift	60	300
Pantsättningsavgift	7 830	10 500
Överlåtelseavgift	11 220	10 500
Andrahandsuthyrning	5 736	11 312
Summa	1 295 634	1 269 056

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 080
Återbäring försäkringsbolag	0	3 316
Summa	0	9 396

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	22 880	22 398
Sotning	14 996	0
Hissbesiktning	2 326	2 169
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	33 250	0
Brandskydd	0	31 469
Gårdkostnader	863	2 006
Snöröjning/sandning	13 579	13 432
Serviceavtal	9 562	14 544
Förbrukningsmaterial	1 222	270
Summa	98 678	86 288

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	11 115
Värmeanläggning/undercentral	7 439	0
Elinstallationer	0	4 833
Hissar	7 901	12 964
Summa	15 340	28 912

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	26 188	20 104
Installationer	16 188	0
Lokaler	0	22 500
Entr/trapphus	0	137 700
Värmeanläggning	5 031	11 596
Ventilation	0	14 787
Elinstallationer	0	4 162
Hiss	3 646	53 750
Tak	0	6 238
Fasader	121 000	0
Fönster	310 813	108 383
Summa	482 866	379 220

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	9 652	12 435
Uppvärmning	126 170	111 445
Vatten	60 061	54 827
Sophämtning/renhållning	1 896	2 655
Summa	197 779	181 362

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	15 427	26 935
Kabel-TV	15 429	19 829
Bredband	5 610	7 234
Samfällighetsavgifter	70 619	90 288
Fastighetsskatt	49 640	48 533
Summa	156 725	192 819

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 997	2 811
Juridiska åtgärder	128 014	71 688
Inkassokostnader	0	1 021
Revisionsarvoden extern revisor	6 830	6 631
Styrelseomkostnader	10 915	14 300
Fritids och trivselkostnader	1 747	842
Förvaltningsarvode enl avtal	40 680	45 666
Överlåtelsekostnad	6 018	9 190
Pantsättningskostnad	4 300	9 456
Administration	1 364	546
Konsultkostnader	6 875	2 650
Bostadsrätterna Sverige	4 970	4 970
Summa	213 709	169 771

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	262 386	250 843
Kostnadsränta skatter och avgifter	29	0
Summa	262 415	250 843

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 452 200	28 135 813
Årets inköp	0	0
Omklassificering balkonger*	0	2 316 387
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 452 200	30 452 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 559 250	-2 306 218
Årets avskrivning	-253 032	-253 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 812 282	-2 559 250
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 639 918	27 892 950
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 191 659</i>	<i>5 191 659</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 439 000	27 439 000
Taxeringsvärde mark	35 124 000	35 124 000
Summa	62 563 000	62 563 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 105	89 105
Utgående anskaffningsvärde	89 105	89 105
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-89 105	-89 105
Utgående avskrivning	-89 105	-89 105
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	49 296	47 421
Övriga kortfristiga fordringar	77 414	97 717
Transaktionskonto	149 853	172 827
Borgo räntekonto	0	308
Summa	276 563	318 273

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 827	4 970
Förutbet försäkr premier	5 858	0
Förutbet kabel-TV	5 168	0
Förutbet bredband	1 871	0
Summa	23 724	4 970

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	Löst	0,00 %	0	3 000 000
Nordea	Löst	0,00 %	0	2 700 000
Nordea	2025-03-28	3,63 %	6 100 000	0
Summa			6 100 000	5 700 000
Varav kortfristig del			6 100 000	5 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 400 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	180 163	24 044
Uppl kostn el	3 681	4 101
Uppl kostnad Värme	34 105	38 454
Uppl kostn räntor	4 510	446
Uppl kostn vatten	5 893	5 417
Förutbet hyror/avgifter	116 505	112 377
Summa	344 857	184 839

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 050 000	10 050 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhållsspolning och filmning av avloppsstammar samt gemensamhetsbrunnar.

Underskrifter

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

Göteborg

Conny Andersson
Styrelseledamot

Cristina Erlandsson
Ordförande

Joel Paulsson
Styrelseledamot

Malin Angela Steinbrenner
Styrelseledamot

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

Axxima Ekonomi AB
Svetlana Kucherenko
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman

i Brf Burgårdsgatan 12

Org.nr. 769606-1329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Burgårdsgatan 12s 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Burgårdsgatan 12 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Burgårdsgatan12 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Burgårdsgatan12 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.

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 bolaget.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Göteborg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Svetlana
Kucherenko
Auktoriserad
redovisningskonsult
SRF