



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pluto 1

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

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

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 1985-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-23 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:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| MAJORNA 308:7 | 1986 | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1959

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 325 kvm och 2 lokaler om 28 kvm. Byggnadernas totalyta är 2353 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Raimo Koskimies | Ordförande |
| Olof Jacob Fagerstål | Kassör |
| Jesper Henke Söderholm | Styrelseledamot |
| Johanna Ahnfelt | Styrelseledamot |
| Erik Axel Bertil Carlsson | Suppleant |
| Joakim Forsemalm | Suppleant |

Valberedning

Sara Fält

Malin Antonsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jan Coster Internrevisor
Sören Maxén Extern revisor Gothia revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-16. Detta på grund av fel i resultatdisposition i årsredovisning för 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte 2/4 tvättmaskiner och 1/2 torktumlare
Spolning avloppstammar
- 2022-2023 ● Skyddsmålning tak
- 2022 ● Nya namnsskyltar i trapphus
- 2021-2022 ● Nya Fläktar - Byte alla 3 frånluftsfläktar
- 2021 ● OVK
Ny Port - Byta till ny port ut mot Oljekvarnsgatan
Fogning skorstenar - Omfogning av utnött fog på skorstenar
- 2020 ● Brunnsbyte Fjärrvärmecentral
Spackling golv och ny fog grund källare 43A
- 2019 ● Renovering övre tvättstuga - Ytskikt, brunnar, dörrar och förvaring
- 2018 ● Målning Puts fasad innergård
Målning festlokal
Byte 4 trapphusdörrar
- 2017 ● Renovering fasad och Fönster - Målning fasad och fönsterbågar
Byte vindsfönster - 6 st
- 2016 ● Byte radiatorventiler och termostater - Hela fastigheten
Rensning/rengöring av ventilationsystem
Byte cirkulationspump värme och intrimning
- 2015 ● Ytterportar och låssystem

2013 ● Renovering nedre Tvättstuga. - Klinkers på golv, brunnar utbytta, kakel och nymålade väggar och tak.

1987-1989 ● Byte rörstam
● Byte elstam

Planerade underhåll

2025 ● Relining (vid behov enligt underhållsplan)
● Målning av tak

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 omförhandlades vårt lån med rörlig ränta med hjälp av SBC. Styrelsen beslutade då att förlänga löptiden på lånet med ett år och stanna kvar hos Nordea. Styrelsen valde att fortsätta amortera totalt 200 000 kr på föreningens samtliga lån. Samtliga lån kommer omförhandlas i september 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 192 854 | 1 995 524 | 1 818 547 | 1 775 916 |
| Resultat efter fin. poster | -75 284 | -271 896 | 258 788 | 85 927 |
| Soliditet (%) | 30 | 30 | 31 | 30 |
| Yttre fond | 2 175 712 | 1 769 581 | 1 477 081 | 1 473 274 |
| Taxeringsvärde | 58 300 000 | 58 300 000 | 58 300 000 | 54 543 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 938 | 855 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,6 | 99,3 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 6 885 | 6 971 | 7 079 | 7 208 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 6 803 | 6 888 | 7 079 | 7 208 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 118 | 21 | 253 | 303 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 33 | 36 | 50 | 36 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 179 | 140 | 136 | 138 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 44 | 38 | 36 | 33 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 256 | 214 | 222 | 207 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,14 | 4,02 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 7,34 | 8,15 | - | - |

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2024-12-31 |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser | 3 932 840 | - | - | 3 932 840 |
| Upplåtelseavgifter | 3 211 532 | - | - | 3 211 532 |
| Fond, yttre underhåll | 1 769 581 | -100 719 | 506 850 | 2 175 712 |
| Balanserat resultat | -1 465 585 | -171 177 | -506 850 | -2 143 612 |
| Årets resultat | -271 896 | 271 896 | -75 284 | -75 284 |
| Eget kapital | 7 176 472 | 0 | -75 284 | 7 101 188 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 636 762 |
| Årets resultat | -75 284 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -506 850 |
| Totalt | -2 218 896 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 182 502 |
| Balanseras i ny räkning | -2 036 394 |

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 | 2 192 854 | 1 995 524 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 20 469 | 7 542 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 213 323 | 2 003 066 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 274 950 | -1 255 886 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -139 677 | -149 288 |
| Personalkostnader | 10 | -5 248 | -9 499 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -220 428 | -220 428 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 640 303 | -1 635 101 |
| RÖRELSERESULTAT | | 573 020 | 367 965 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 20 353 | 18 224 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -668 657 | -658 085 |
| Summa finansiella poster | | -648 304 | -639 861 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -75 284 | -271 896 |
| ÅRETS RESULTAT | | -75 284 | -271 896 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 22 066 822 | 22 287 250 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 066 822 | 22 287 250 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 400 | 400 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 400 | 400 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 22 067 222 | 22 287 650 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 8 330 | 10 761 |
| Övriga fordringar | 15 | 1 343 895 | 1 355 346 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 37 096 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 389 321 | 1 366 107 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 389 321 | 1 366 107 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 23 456 543 | 23 653 757 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 7 144 372 | 7 144 372 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 175 712 | 1 769 581 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 320 084 | 8 913 953 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 143 612 | -1 465 585 |
| Årets resultat | | -75 284 | -271 896 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 218 896 | -1 737 481 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 7 101 188 | 7 176 472 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 0 | 8 876 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 8 876 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 16 007 913 | 7 331 413 |
| Leverantörsskulder | | 72 185 | 55 598 |
| Skatteskulder | | 3 926 | 3 985 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 271 331 | 209 789 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 355 355 | 7 600 785 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 23 456 543 | 23 653 757 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 573 020 | 367 965 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 220 428 | 220 428 |
| | 793 448 | 588 393 |
| Erhållen ränta | 20 353 | 18 224 |
| Erlagd ränta | -673 542 | -790 543 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 140 259 | -183 926 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -34 718 | 97 899 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 82 955 | -5 161 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 188 496 | -91 188 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -200 000 | -250 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -200 000 | -250 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -11 504 | -341 188 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 353 753 | 1 694 941 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 342 249 | 1 353 753 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

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 | 0,79 - 5 % |
|---------|------------|

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 | 2 115 948 | 1 923 625 |
| Intäkter kabel-TV | 65 340 | 65 340 |
| Pantsättningsavgift | 1 146 | 2 625 |
| Överlåtelseavgift | 10 031 | 3 939 |
| Administrativ avgift | 392 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -3 | -5 |
| Summa | 2 192 854 | 1 995 524 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter | 15 453 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 5 016 | 7 542 |
| Summa | 20 469 | 7 542 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 50 132 | 28 439 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 4 551 | 0 |
| Sotning | 18 170 | 0 |
| Gårdkostnader | 3 525 | 2 519 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 26 328 |
| Serviceavtal | 7 747 | 7 030 |
| Summa | 84 125 | 64 316 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bostadsrättslägenheter | 11 296 | 0 |
| Tvättstuga | 3 681 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 399 | 3 689 |
| Dörrar och lås/porttele | 22 180 | 4 562 |
| VVS | 0 | 4 835 |
| Elinstallationer | 3 963 | 0 |
| Tak | 0 | 44 500 |
| Fasader | 61 801 | 0 |
| Vattenskada | 22 640 | 111 509 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 8 721 | 117 803 |
| Summa | 134 681 | 286 898 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|----------------|----------------|----------------|
| Tvättstuga | 126 954 | 0 |
| Dörrar och lås | 0 | 29 469 |
| VVS | 45 548 | 0 |
| Tak | 10 000 | 0 |
| Fönster | 0 | 71 250 |
| Summa | 182 502 | 100 719 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 77 618 | 85 616 |
| Uppvärmning | 420 471 | 329 015 |
| Vatten | 103 549 | 89 181 |
| Sophämtning/renhållning | 68 632 | 89 115 |
| Summa | 670 270 | 592 927 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 88 745 | 78 773 |
| Kabel-TV | 16 905 | 21 704 |
| Bredband | 40 756 | 53 094 |
| Fastighetsskatt | 58 420 | 57 456 |
| Korr. fastighetsskatt | -1 453 | 0 |
| Summa | 203 372 | 211 026 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 3 688 | 1 316 |
| Tele- och datakommunikation | 3 631 | 3 030 |
| Inkassokostnader | 518 | 0 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 24 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 21 212 | 19 900 |
| Revisionsarvoden internrevisor | 0 | -500 |
| Fritids och trivselkostnader | 2 590 | 1 735 |
| Föreningskostnader | 800 | 1 273 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 59 263 | 56 852 |
| Överlåtelsekostnad | 14 042 | 5 514 |
| Pantsättningskostnad | 6 020 | 3 152 |
| Administration | 1 374 | 8 888 |
| Konsultkostnader | 9 938 | 37 619 |
| Föreningsavgifter | 16 601 | 10 485 |
| Summa | 139 677 | 149 288 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvoden | 3 996 | 5 738 |
| Arbetsgivaravgifter | 1 252 | 3 761 |
| Summa | 5 248 | 9 499 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 666 287 | 656 911 |
| Dröjsmålsränta | 2 370 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | 1 174 |
| Summa | 668 657 | 658 085 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 30 494 484 | 30 494 484 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 30 494 484 | 30 494 484 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -8 207 234 | -7 986 806 |
| Årets avskrivning | -220 428 | -220 428 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -8 427 662 | -8 207 234 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 22 066 822 | 22 287 250 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>3 001 000</i> | <i>3 001 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 25 164 000 | 25 164 000 |
| Taxeringsvärde mark | 33 136 000 | 33 136 000 |
| Summa | 58 300 000 | 58 300 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 44 921 | 44 921 |
| Utgående anskaffningsvärde | 44 921 | 44 921 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -44 921 | -44 921 |
| Utgående avskrivning | -44 921 | -44 921 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna | 400 | 400 |
| Summa | 400 | 400 |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 1 646 | 1 593 |
| Transaktionskonto | 271 949 | 285 579 |
| Borgo räntekonto | 1 070 300 | 1 068 174 |
| Summa | 1 343 895 | 1 355 346 |

| NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 4 503 | 0 |
| Förutbet fast skötsel | 13 138 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 5 674 | 0 |
| Förutbet bredband | 13 781 | 0 |
| Summa | 37 096 | 0 |

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2024-12-31 | Skuld 2024-12-31 | Skuld 2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea | 2025-09-23 | 2,99 % | 7 231 413 | 7 331 413 |
| Nordea | 2025-09-17 | 4,04 % | 8 776 500 | 8 876 500 |
| Summa | | | 16 007 913 | 16 207 913 |
| Varav kortfristig del | | | 16 007 913 | 7 331 413 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 007 913 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 221 | 0 |
| Uppl kostn el | 6 991 | 0 |
| Uppl kostnad Värme | 46 327 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 15 253 | 20 138 |
| Uppl kostn vatten | 8 187 | 0 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 4 701 | 0 |
| Uppl kostnad arvoden | 5 994 | 5 994 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 1 883 | 1 883 |
| Förutbet hyror/avgifter | 181 774 | 181 774 |
| Summa | 271 331 | 209 789 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 25 714 000 | 25 714 000 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 höjs avgiften med 10 % relativt årsavgiften 2024 med start 01-02-2025. Detta beror främst på att styrelsen anser att avgiften inte räckte till att möta de krav på sparande som föreningen har enligt underhållsplanen. Under året kommer samtliga lån som föreningen har att omförhandlas i september och beroende på utfallet av denna förhandling får styrelsen göra en ny bedömning gällande avgiftsnivån. Under 2025 planeras att färdigställa målning och tätning av taket, detta kommer ske i samarbete med vår fastighetsförvaltare Nabo för att säkerställa att jobbet utförs på ett korrekt sätt samt att avtal upprättas och följs av firman som utför jobbet.

Underskrifter

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

Göteborg

Jesper Henke Söderholm
Styrelseledamot

Johanna Ahnfelt
Styrelseledamot

Olof Jacob Fagerstål
Kassör

Raimo Koskimies
Ordförande

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

Jan Coster
Internrevisor

Gothia revision
Sören Maxén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 10:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2025 18:52

DOCUMENT ID:

B1X9HtrS1xg

ENVELOPE ID:

SylqSYBSyXg-B1X9HtrS1xg

DOCUMENT NAME:

Brf Pluto 1, 716408-9257 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. OLOF JACOB FAGERSTÅL jacobfagerstal@gmail.com | Signed Authenticated | 22.04.2025 19:00 22.04.2025 19:00 | eID Low | Swedish BankID IP: 155.4.133.197 |
| 2. RAIMO KOSKIMIES wammoraimo@gmail.com | Signed Authenticated | 22.04.2025 19:32 22.04.2025 19:31 | eID Low | Swedish BankID IP: 188.148.196.62 |
| 3. JOHANNA AHN FELT johanna.ahnfelt@hotmail.com | Signed Authenticated | 23.04.2025 11:50 23.04.2025 10:26 | eID Low | Swedish BankID IP: 188.148.194.43 |
| 4. JESPER HENKE SÖDERHOLM larsjesperhenke@gmail.com | Signed Authenticated | 23.04.2025 19:07 23.04.2025 18:54 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.45.51 |
| 5. Jan Lennart Coster jannecoster@gmail.com | Signed Authenticated | 23.04.2025 19:12 23.04.2025 19:11 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.31.61 |
| 6. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se | Signed Authenticated | 24.04.2025 10:34 24.04.2025 10:32 | eID Low | Swedish BankID IP: 212.247.95.78 |

* 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 föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pluto 1

Org.nr 716408-9257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pluto 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pluto 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg

Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Jan Coster
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 12:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2025 18:52

DOCUMENT ID:

SJWqSFSrygg

ENVELOPE ID:

B1qrtrBjEE-SJWqSFSrygg

DOCUMENT NAME:

1023 Bostadsrättsföreningen Pluto 1 240101-241231 rev ber.pdf
3 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se | Signed | 24.04.2025 10:34 | eID | Swedish BankID |
| | Authenticated | 24.04.2025 10:33 | Low | IP: 212.247.95.78 |
| 2. Jan Lennart Coster jannecoster@gmail.com | Signed | 28.04.2025 12:07 | eID | Swedish BankID |
| | Authenticated | 28.04.2025 12:06 | Low | IP: 94.191.137.15 |

* 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