

Brf von Gerdesgatan 3

Årsredovisning 2024



Brf von Gerdesgatan 3

Org.nr: 769603-5414

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen von Gerdesgatan 3, 769603-5414, 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 bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem ar på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-27 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.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Anders Segerlund	2025
Ledamot	Benjamin Liljeblad	2025
Ledamot	David Olsson	2025
Ledamot	Gustav Böös	2025
Ledamot	Isac Stahl	2025
Ledamot	Emilia Nicander	2025
Ledamot	Axel Boberg	2025
Ledamot	Viktor Sendrén	Avgått

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Karin Guldbrandsen och Karla Holén.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 48:2 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adress är von Gerdesgatan 3.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter, 1 lokal samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
26	2

Total tomtarea:	990	kvm
Total bostadsarea:	1 565	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 417	kvm
- varav hyresrättsarea:	148	kvm
Total lokalarea:	20	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Michael Wilcox	20	24 månader	2026-02-14

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2025-12-31.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Hagwalls Förvaltning och Fastighetsservice
Kabel-TV	Tele2
Bredband och telefoni	Telenor
Städning	Utby Städ och Golvslipning
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Mätning El, laddplatser	Waybler
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Vinga Hiss



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 21 701 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-12-22 av Sustendoch uppdaterades under 2021 av Reijlers. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 62 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 39 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 273 000 kr, detta motsvarar 172 kr per kvm.

Planerade åtgärder	År
Byte av gesimsränna	2025
Relining av ventilationskanaler	2026
Byte av hissmotor/styrning	2027
Ommålning av tak	2027
Tidigare utförda åtgärder	År
Installation av laddstolpar	2024
OVK-besiktning	2024
Renovering av hyreslägenhet	2023
Vattenskyddskartläggning	2023
Rensning av stuprör	2022
Åtgärder av bleck och plåt på tak	2022
Renovering av hyresrätt	2022
Ommålning i allmänna utrymmen	2021
Relining av rör i bottenplattan	2020
Spolning av stammar till samtliga lägenheter	2020
Tätning av gesimsränna	2019
Avgasning av systemvätska i värmesystem samt byte av expansionskärl	2019
Anläggning av sex nya parkeringsplatser	2018
Byte av husets samtliga fönster	2018
Byte av tvättmaskin	2018
Byte av frånluftsfläkt på tak	2018
Reparation av drivmotor till hiss	2018
Större maskinreparation av hiss	2013
Målning av tak	2009
Omputsning av fasad samt nya balkonger i väster & öster	2008-2009
Förbättring av ventilation	2008-2009
Renovering av soprum, tvättstuga och torkrum	2007
Dränering av gårdssidan	2006
Elstambyte	2002
Nyinstallation av hiss & fläkt	2001
Rörstambyte	2000



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-21, (samt extra föreningsstämma 2024-03-12). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Installation av laddstolpar

Installationen av laddstolpar har slutförts under året. I samband med installationen breddades de parkeringsplatser som ligger närmast huset till standardmått och nya linjer målades.

Ventilation

Styrelsen har även arbetat med en injustering av ventilationen i samtliga lägenheter.

Pågående åtgärder

När dessa aktiviteter avslutades påbörjades eller återupptogs följande åtgärder:

- Vattenskyddsåtgärder i syfte att minska vattenskador
- Inventering och inköp av brandvarnare till samtliga lägenheter
- Inventering av lägenhetsnycklar

Justeringar av hyror och avgifter

- Avgiftshöjning med 2 %
- Samtliga parkeringar höjs till 500kr/mån
- Terrasstillägget höjs med 10 %
- Hyra av extra förråd höjs med 2 %

Kostnadspåslag för laddning

Ungefärligt kostnadspåslag till föreningen för laddning är elpris plus 1 kr, 2 kr eller 6 kr per kWh, beroende på vilket laddningsavtal som tecknats av respektive användare.

Inlåningskonto och amortering

Styrelsen har under året tecknat ett inlåningskonto dit vi har flyttat pengar för att minska våra ränteutgifter.

Styrelsen har även beslutat att påbörja en amortering av föreningens lån med 1 % per år, med målsättningen att öka den till 2 % per år.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 11 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att 2025-01-01 höja årsavgifterna med 2 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 155 kr per månad för bredband.

Föreningen har avläsning av el för laddplatserna vilket debiteras respektive hyresgäst efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 361	1 218	1 147	1 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 96	- 614	1	41
Förändring av underhållsfond, tkr	62	60	48	12
Resultat efter fondförändringar, tkr	-158	-674	-48	29
Sparande, kr/kvm	149	203	238	258
Soliditet, (%)	58	58	60	60
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	665	605	588	584
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	69	70	73	71
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	628	566	549	550
Lokalhyra, kr/kvm	3 280	3 079	2 778	2 702
Bostadshyra, kr/kvm	1 868	1 819	1 452	1 421
Driftkostnad, kr/kvm	425	378	357	351
Energikostnad, kr/kvm	222	195	195	192
Ränta, kr/kvm	181	96	34	39
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	39	38	37	37
Skuldsättning, kr/kvm	4 100	4 113	4 126	4 138
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 587	4 601	4 615	4 629
Räntekänslighet, (%)	6.90	7.61	7.84	7.92
Snittränta, (%)	4.42	2.33	0.83	0.95

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 613 207	825 966	- 4 351 872	- 614 456
Disposition enligt föreningsstämma			-614 456	614 456
Avsättning till underhållsfond		62 000	-62 000	
Anspråktagande av underhållsfond				
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 95 545
Vid årets slut	13 613 207	887 966	- 5 028 328	- 95 545

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 966 328
Årets resultat före fondförändring	- 95 545
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 62 000
Anspråktagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 5 123 873

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 5 123 873
Totalt	- 5 123 873

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

1 288 587

1 146 943

Övriga rörelseintäkter

3

72 069

70 824

Summa rörelseintäkter

1 360 656

1 217 767

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-21 701

-214 496

Planerat underhåll

5

0

-449 257

Driftskostnader

6

-673 353

-599 694

Övriga kostnader

7

-148 070

-99 679

Personalkostnader

8

-6 993

-4 397

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-331 462

-323 930

Summa rörelsekostnader

-1 181 579

-1 691 453

RÖRELSERESULTAT

179 077

-473 686

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

12 405

11 432

Räntekostnader

-287 027

-152 202

Summa finansiella poster

-274 622

-140 770

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-95 545

-614 456

RESULTAT FÖRE SKATT

-95 545

-614 456

ÅRETS RESULTAT

-95 545

-614 456





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	14 898 444	15 215 182
Inventarier, maskiner och installationer	12	313 992	113 169
Summa materiella anläggningstillgångar		15 212 436	15 328 351
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 212 436	15 328 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	251 639	9 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 145	34 366
Summa kortfristiga fordringar		305 784	43 734
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	666 837	875 726
Summa kassa och bank		666 837	875 726
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		972 621	919 460
SUMMA TILLGÅNGAR		16 185 057	16 247 811



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 613 207	13 613 207
Underhållsfond		887 966	825 966
Summa bundet eget kapital		14 501 173	14 439 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 028 328	-4 351 872
Årets resultat		-95 545	-614 456
Summa fritt eget kapital		-5 123 873	-4 966 328
SUMMA EGET KAPITAL		9 377 300	9 472 845
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16, 17	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	6 499 072	6 519 072
Leverantörsskulder		68 088	33 995
Skatteskulder		6 235	5 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	234 362	216 618
Summa kortfristiga skulder		6 807 757	6 774 966
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 807 757	6 774 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 185 057	16 247 811



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	179 077	-473 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	331 462	323 930
Summa	510 539	-149 756
Erhållen ränta	12 405	11 432
Erlagd ränta	-287 027	-152 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 917	-290 526
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-262 050	-5 771
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	52 791	20 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 658	-276 151
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-215 547	-42 919
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 547	-42 919
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-	6 524 072
Amortering av låneskulder	-20 000	-6 544 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	-208 889	-339 070
Likvida medel vid årets början	875 726	1 214 796
Likvida medel vid årets slut	666 837	875 726



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar



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

Byggnader:

Stomme	100
Fasader	50
Yttertak	50
Fönster	50
Hissar, ledningssystem	40
Övrigt	20-40
Markanläggningar:	
Parkeringsplatser	20
Inventarier, maskiner och installationer:	
Tvättmaskiner	15
Avfuktare	15
Laddstolpar	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	889 884	801 684
Terrasstillägg	6 000	6 000
Hyror bostäder	276 438	227 217
Hyror lokaler	65 604	61 584
Hysesintäkter förråd	1 200	1 200
Hyror p-platser	49 461	49 258
Totalt årsavgifter och hyror	1 288 587	1 146 943

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 419	6 172
Vidarefakturerade kostnader	4 646	0
El	91	0
Elstöd	0	8 174
Överlåtelseavgifter	5 612	5 042
Övriga intäkter	1 801	1 936
Bredband	46 500	49 500
Totalt övriga rörelseintäkter	72 069	70 824



Not 4. Reparationer

Huskropp
Reparation bostäder
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer
Totalt reparationer

2024	2023
0	22 961
0	1 031
0	162 312
7 888	3 812
11 392	9 973
0	4 717
0	4 630
0	1 893
2 421	0
0	3 167
21 701	214 496

Not 5. Planerat underhåll

Underhåll bostäder
Totalt planerat underhåll

2024	2023
0	449 257
0	449 257

Not 6. Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Städning
Fastighetsskötsel
Snöröjning
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Totalt driftskostnader

2024	2023
45 712	48 282
211 267	182 831
95 121	77 356
35 543	49 750
9 717	8 841
51 973	993
24 354	22 444
44 434	42 431
11 104	11 767
50 518	61 456
17 608	16 754
18 506	17 123
8 266	11 584
49 230	48 082
673 353	599 694

Not 7. Övriga kostnader

Föreningsstämma
Övriga omkostnader
Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Självrisker vid skada
Kontorsmateriel och trycksaker
Bankkostnader
Föreningsomkostnader
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader
Totalt övriga kostnader

2024	2023
3 234	4 071
16 413	0
70 108	62 862
12 200	13 100
1 689	2 513
0	10 500
538	369
1 671	350
1 820	231
34 952	4 883
5 446	800
148 070	99 679



Not 8. Personalkostnader

Styrelsearvode

Totalt personalkostnader

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

2024

6 993

6 993

2023

4 397

4 397

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader

Markanläggningar

Inventarier, maskiner och installationer

Totalt avskrivning av anläggningstillgångar

2024

304 799

11 939

14 724

331 462

2023

304 800

11 939

7 191

323 930

Not 10. Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

Mark

Markanläggningar

Utgående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Byggnader

Markanläggningar

Årets avskrivning på byggnader

Årets avskrivning på markanläggningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

Varav

Byggnader

Mark

Markanläggningar

2024-12-31

17 122 628

2 602 564

238 780

19 963 972

- 4 698 049

- 50 741

- 304 799

- 11 939

-5 065 528

14 898 444

12 119 780

2 602 564

176 100

2023-12-31

17 122 628

2 602 564

238 780

19 963 972

- 4 393 249

- 38 802

- 304 800

- 11 939

-4 748 790

15 215 182

12 424 579

2 602 564

188 039

Not 11. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2024-12-31

8 554 600

8 554 600

2023-12-31

8 554 600

8 554 600

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer

Ingående anskaffningsvärden

Inventarier, maskiner och installationer

Årets anskaffningar

Utgående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Inventarier, maskiner och installationer

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

2024-12-31

140 049

215 547

355 596

- 26 880

- 14 724

- 41 604

313 992

2023-12-31

97 130

42 919

140 049

- 19 689

- 7 191

- 26 880

113 169



Not 13. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 566	9 368
Momsfordran	92 073	0
Fordran på Naturvårdsverket	150 000	0
Summa	251 639	9 368

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	91	0
Upplupna ränteintäkter	385	0
Förutbetalad försäkring	20 081	18 506
Förutbetalda kostnader	33 588	15 860
Summa	54 145	34 366

Not 15. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	367 055	875 726
Checkkonto Handelsbanken	299 782	0
Summa	666 837	875 726

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 16. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 499 072	6 519 072
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	6 499 072	6 519 072

Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek *	2025-03-03	3,44 %	2 812 956	2 812 956
Stadshypotek *	2025-03-03	3,44 %	1 730 544	1 750 544
Stadshypotek *	2025-03-03	3,44 %	967 572	967 572
Stadshypotek *	2025-03-03	3,44 %	600 000	600 000
Stadshypotek *	2025-03-03	3,44 %	388 000	388 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 499 072	6 519 072
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 499 072	-6 519 072
			0	0

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

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



Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	11 988	4 995
Upplupna räntekostnader	16 767	24 614
Förutbetalda intäkter	119 233	102 809
Upplupna revisionsarvoden	12 800	13 100
Upplupna kostnader	73 574	71 100
Summa	234 362	216 618



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Segerlund
Ordförande

Benjamin Liljeblad
Ledamot

David Olsson
Ledamot

Gustav Böös
Ledamot

Isac Stahl
Ledamot

Emilia Nicander
Ledamot

Axel Boberg
Ledamot

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

Adact Revisorer & Konsulter AB
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 10:58

SENT BY OWNER:

Johanna Köre · 04.04.2025 08:55

DOCUMENT ID:

By8vfWapJg

ENVELOPE ID:

rkxBwf-T6ke-By8vfWapJg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf von Gerdesgatan 3.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DAVID OLSSON	Signed Authenticated	07.04.2025 09:20 04.04.2025 08:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/16)
Emilia Nicander	Signed Authenticated	07.04.2025 12:12 07.04.2025 12:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/02/15)
ANDERS SEGERLUND	Signed Authenticated	08.04.2025 11:00 08.04.2025 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/17)
Isac Stahl	Signed Authenticated	09.04.2025 10:52 09.04.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/10/02)
Benjamin Ulf Liljebblad	Signed Authenticated	09.04.2025 11:27 09.04.2025 08:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/14)
Gustav Martin Alexander Böös	Signed Authenticated	09.04.2025 19:20 09.04.2025 19:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/03/10)
Axel Carl Georg Boberg	Signed Authenticated	22.04.2025 09:52 22.04.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/08/21)
KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM	Signed Authenticated	22.04.2025 10:58 22.04.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12)

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

Custom events

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

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 von Gerdesgatan 3

Org.nr. 769603-5414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen von Gerdesgatan 3 för år 2024.

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 föreningsstämman 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 föreningen 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 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 upphöra med 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 föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Bostadsrättsföreningen von Gerdesgatan 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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 föreningen 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 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 tryggt 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 föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 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 föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2025



RB 2024 769603-5414 (2025-04-03).pdf

(50531 byte)

SHA-512: 66d3ef22536178528f8d4419e9e7082af731b
1e76214980bff2d681b6c18a4ef470549a505c7862d933
36af577ba0e2b977b980243291356b30c29267d304e07

Underskrifter

2025-04-22 11:11:58 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

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:

f6ccd0c347d0ac1c7958346d65662ea0b543235ffb06d96780e116d3a347446029c434b0a3a2e80bb02521abab7a0173c570e7d1c46010254f09bb81c771e
d21



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

