ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Birka 45-47

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Birka 45-47 med säte i Göteborg org.nr. 769607-4892 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Torp 32:3	Göteborgs Kommun	10 år	2026-02-19	1946
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	556
1	förråd	5
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 078
4	garageplatser	60
27	p-platser	0
Totalt 69 objekt		**2 699**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 20 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Selin	Ordförande	2024-07-26	
Johan Selin	Ledamot	2020-06-23	
Alexander Björk	Ordförande	2023-08-24	2024-07-26
Catia Rahim Pour	Ledamot	2023-08-24	2024-07-10
Peter Törblad	Ledamot	2023-08-24	2024-07-10
Åsa Karlsson	Ledamot	2024-07-26	
Matilda Axén	Ledamot	2024-07-26	
Linnéa Axelsson	Ledamot	2022-07-03	2024-07-26
Elin Kajsa Lindström	Ledamot	2024-07-10	
Hanna Örtorp	Ledamot	2024-07-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Selin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Peter Bengtsson vald av föreningen, samt Magnus Emilsson Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Alexander Björk (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman det 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Omfattande ROT-renovering under 1986-1987 då tidigare fastighetsägare utförde:
Stambyte, elstambyte, takrenovering, fasadrenovering och byte av fönster.

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

Årtal	Åtgärd
2008	OVK besiktning
2011	Ventilationsarbete
2013	Nya planteringar. Nya entredörrar
2014	Balkongrenovering, målning balkongplattan samt tvätt, Energideklaration, samt Grävningsarbeten byte av avloppsrör i mark hus 45-47.
2015	Byte av garageportar. Målning av alla källarfönster, Tvätt av samtliga fasader, 4 stora björkar fälldes och ersattes med nya mindre träd.
2016	Ny asfaltbeläggning alla gångytor samt p-platser, ny stenmur samt två nya p-platser skapades.
2017	Byte av samtliga termostatventiler, Uppgradering och översyn av hela värmesystemet, Underhållsspolning av köksstammarna, Kontroll och filmning av stammar under plattan, samt ny cirkulationspump.
2018	Alla vitvaror har bytts ut i Bankmannalokalen (Kyl, frys, spis, fläkt samt diskmaskin), Total renovering av toalett och dusch i Bankmannalokalen, Nya stadgar antogs, samt OVK slutfördes (påbörjades 2017)
2019	Relining och radonmätning påbörjades
2020	Relining och radonmätning slutfördes
2021	Altan på gemensam gräsmatta byggdes
2023	Markarbete genomfördes på baksidan av fasitgheten
2023	Rörspolning genomfördes i samtliga lägenheter
2023	OVK genomförd
2023	Takfläkt bytt på hus 45
2024	Ny tvättmaskin har inköpts

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de kommande åren:
Det förebyggande arbetet med bland annat underhållsplanen ger ett bra verktyg för styrelsen att ha en bra kontroll på skötsel och underhåll. Med en fastighet i gott skick är förutsättningarna för att åstadkomma stabilitet goda.

Föreningen är inte så gammal, endast 23 år. Detta innebär att kapitalet i underhållsfonden töms löpande i samband med större underhållskostnader.

Genom att fortsätta fokusera på underhållsplanen samt investeringar och hålla utgifter under kontroll tror vi på en god framtid för föreningen. Men oförutsedda omvärldsfaktorer kan vi självklart inte råda över. Följande större renoveringar och underhåll planeras för de följande åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av tak efter behov
2025	Besiktning av balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	278	230	310	154	342
Skuldsättning, kr/kvm	3 492	4 006	4 108	4 210	4 312
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 535	4 654	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	199	204	191	188	178
Årsavgifter, kr/kvm	913	871	817	794	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	879	919	874	848	846
Nettoomsättning, tkr	2 365	2 207	2 110	2 049	2 042
Resultat efter finansiella poster, tkr	-104	-419	-32	-477	52
Soliditet, %	66	65	65	65	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på tidigare ökade drifts och räntekostnader som har hängt med även i år.

Föreningens kassaflöde för året är postivit med 373 590 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 303 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att inte göra några höjningar av årsagifterna för 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	16 869 326	0	0	16 869 326
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 914 007	0	0	2 914 007
Underhållsfond, kr	1 035 115	0	122 402	1 157 517
S:a bundet eget kapital, kr	**20 818 448**	**0**	**122 402**	**20 940 850**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 274 211	-418 985	-122 402	-1 815 598
Årets resultat, kr	-418 985	418 985	-103 663	-103 663
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 693 196**	**0**	**-226 065**	**-1 919 261**
S:a eget kapital, kr	**19 125 252**	**0**	**-103 663**	**19 021 589**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 598 kr

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 693 196
Årets resultat, kr	-103 663
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	52 598
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 919 261**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 919 261**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 365 154	2 207 234
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 000	12 092
Summa Rörelseintäkter		**2 371 154**	**2 219 326**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 212 085	-1 377 440
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 715	-39 656
Personalkostnader	Not 6	-80 758	-69 908
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-801 183	-801 183
Summa Rörelsekostnader		**-2 143 741**	**-2 288 186**
Rörelseresultat		**227 413**	**-68 860**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	81 004	61 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-412 080	-411 880
Summa Finansiella poster		**-331 076**	**-350 125**
Resultat efter finansiella poster		**-103 663**	**-418 985**
Resultat före skatt		**-103 663**	**-418 985**
Årets resultat		**-103 663**	**-418 985**

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 982 868	25 784 051
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**24 982 868**	**25 784 051**
Summa Anläggningstillgångar		**24 982 868**	**25 784 051**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 662 098	1 288 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	104 487	99 165
Summa Kortfristiga fordringar		**1 766 585**	**1 387 382**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 200 000	2 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 200 000**	**2 200 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 966 585**	**3 587 382**
Summa Tillgångar		**28 949 453**	**29 371 433**

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 15	19 783 333	19 783 333
Fond för yttre underhåll	Not 16	1 157 517	1 035 115
Summa Bundet eget kapital		**20 940 850**	**20 818 448**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	Not 17	-1 815 598	-1 274 211
Årets resultat	Not 18	-103 663	-418 985
Summa Ansamlad förlust		**-1 919 261**	**-1 693 196**
Summa Eget kapital		**19 021 588**	**19 125 251**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	9 424 300	9 670 700
Leverantörsskulder	Not 21	136 280	130 863
Skatteskulder	Not 22	7 513	7 166
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	20 445	15 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	339 327	421 736
Summa Kortfristiga skulder		**9 927 865**	**10 246 181**
Summa Skulder		**9 927 865**	**10 246 181**
Summa Eget kapital och skulder		**28 949 453**	**29 371 433**

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 413	-68 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	801 183	801 183
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**801 183**	**801 183**
Erhållen ränta	69 104	61 755
Erlagd ränta	-413 890	-404 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**683 810**	**389 683**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 287	-14 827
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-70 107	87 112
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-63 820**	**72 284**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**619 990**	**461 967**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-547 069
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-547 069**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-246 400	-246 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-246 400**	**-246 400**
Årets kassaflöde	**373 590**	**-331 502**
Likvida medel vid årets början	**3 474 221**	**3 805 723**
Likvida medel vid årets slut	**3 847 811**	**3 474 221**

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Byggander	2,25%
Relining	5,00%
Markjusteringar	5,00%

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 002 206 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 854 768	1 766 280
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	43 200	43 200
Hyror lokaler	307 460	262 464
Hyror garage och parkeringsplatser	140 400	125 700
Hyror övrigt	1 200	0
Övriga primära intäkter	18 456	9 590
Summa Bruttoomsättning	**2 365 484**	**2 207 234**
Hyresbortfall	-330	0
Summa	**-330**	**0**
Summa Nettoomsättning	**2 365 154**	**2 207 234**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	6 000	12 092
Summa Övriga rörelseintäkter	**6 000**	**12 092**

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-117 552	-106 975
Snö och halk-bekämpning	-7 044	-12 904
Reparationer	-4 458	-59 638
Planerat underhåll	-52 598	-173 370
El	-42 952	-47 737
Uppvärmning	-347 195	-314 183
Vatten	-146 191	-130 100
Sophämtning	-71 360	-79 293
Fastighetsförsäkring	-26 869	-25 002
Kabel-TV och bredband	-55 501	-90 279
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-78 220	-76 785
Förvaltningsavtalskostnader	-73 440	-71 588
Tomträttsavgäld	-188 705	-189 588
Summa Driftskostnader	**-1 212 085**	**-1 377 440**

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-28 913	-21 798
	Extern revision	-17 000	-14 930
	Konsultkostnader	0	-2 120
	Föreningsverksamhet	-1 710	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 091	-807
	Summa Övriga externa kostnader	**-49 715**	**-39 656**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-63 300	-52 500
	Sociala avgifter	-17 458	-16 496
	Övriga personalkostnader	0	-912
	Summa Personalkostnader	**-80 758**	**-69 908**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-773 830	-773 830
	Avskrivning på markanläggning	-27 353	-27 353
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-801 183**	**-801 183**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	76 088	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 916	61 755
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**81 004**	**61 755**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-411 716	-411 680
	Övriga räntekostnader	-364	-200
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-412 080**	**-411 880**

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 082 680	32 082 680
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	547 069	0
	Årets investeringar	0	547 069
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**32 629 749**	**32 629 749**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 845 698	-6 044 515
	Årets avskrivningar	-801 183	-801 183
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 646 881**	**-6 845 698**
	Utgående redovisat värde	**24 982 868**	**25 784 051**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 381 000	1 381 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	736 000	736 000
	Summa	**60 117 000**	**60 117 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**28 000 000**	**28 000 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	79 003	79 003
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**79 003**	**79 003**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-79 003	-79 003
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-79 003**	**-79 003**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 647 811	1 274 221
	Övriga fordringar	14 287	13 993
	Summa Övriga fordringar	**1 662 098**	**1 288 214**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	11 900	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 587	99 165
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**104 487**	**99 165**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 200 000	2 200 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 200 000**	**2 200 000**

Not 15	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	16 869 326	16 869 326
	Upplåtelseavgifter	2 914 007	2 914 007
	Summa Medlemsinsatser	**19 783 333**	**19 783 333**

Not 16	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	1 157 517	1 035 115
	Summa Fond för yttre underhåll	**1 157 517**	**1 035 115**

Not 17	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	Balanserat resultat		
	Balanserat resultat	-1 815 598	-1 274 211
	Summa Balanserat resultat	**-1 815 598**	**-1 274 211**

Not 18	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	Årets resultat		
	Årets resultat	-103 663	-418 985
	Summa Årets resultat	**-103 663**	**-418 985**

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

Not 19 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SE-Banken Bolån	3,05%	2025-09-28	9 424 300	246 400
			9 424 300	**246 400**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 424 300
Kortfristig del	9 424 300
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	246 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	985 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

Not 20 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SE-Banken Bolån	3,05%	2025-09-28	9 424 300	246 400
			9 424 300	**246 400**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 424 300
Kortfristig del	9 424 300

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	**2023-12-31**
Leverantörsskulder		
Leverantörsskulder	136 280	130 863
Summa Leverantörsskulder	**136 280**	**130 863**

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	**2023-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	7 513	7 166
Summa Skatteskulder	**7 513**	**7 166**

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	**2023-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	13 480	9 081
Övriga kortfristiga skulder	6 965	6 635
Summa Övriga skulder	**20 445**	**15 716**

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	208 144	193 662
	Upplupna räntekostnader	13 341	15 151
	Övriga upplupna kostnader	117 842	212 923
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**339 327**	**421 736**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557544173341 Signerat JS, HÖ, EKL, ÅK, MA, PB, ME

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Birka 45-47, org.nr. 769607-4892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Birka 45-47 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Birka 45-47 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Peter Bengtsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Birka 45-47 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN SELIN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:31:27

HANNA ÖRTORP
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:44:36

ELIN KAJSA LINDSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:25:27

ÅSA KARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 08:36:09

MATILDA AXÉN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:59:07

PETER BENGTSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 16:20:03

MAGNUS EMILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 14:05:42

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Birka 45-47 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER BENGTSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:27:39

MAGNUS EMILSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 14:06:11

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.