

# Brf Göteborgshus 8

Årsredovisning 2023-2024



**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Göteborgshus 8**  
757201-7643  
Räkenskapsåret  
**2023-07-01 - 2024-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Underskrifter	17



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göteborgshus 8, 757201-7643, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-12 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Carl Johan Karmalm	Ordförande	2024
Hans Seveklint	Ledamot	2024
Marita Pettersson	Ledamot	2024
Sara Persson	Ledamot	2025

#### Styrelsesuppleanter

Anna Orstadius	Suppleant	2024
Ismail Dzafic	Suppleant	2024
Anna Biczok	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisorer

Vera Stremkovskaya	Medlemsrevisor	2024
Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2024

#### Revisorssuppleanter

Anna Fredriksson	Revisorssuppleant	2024
Magnus Emilsson	Extern revisorssuppleant	2024

#### Valberedning

Jeanette Seveklint	Sammanställande	2024
Lars-Bertil Andersson		2024

### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Rambergsstaden 43:2 i Göteborg kommun vilka är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper t.o.m. 2025-07-02. Byggnaderna består av 84 lägenheter och är uppförda 1946. En genomgående ombyggnation och renovering utfördes 1986-87. Byggnaderna är belägna på Nordanvindsgatan 8 och Östanvindsgatan 3, 5 och 7.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 42 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok

84

Total bostadsarea: 3 978 kvm

Total tomtarea: 8 903 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige AB

Fortum Markets

Göteborg Energi

Renova Miljö AB

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Källsortering



## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 270 520 kr och planerat underhåll för 291 054 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets utförda underhållsinsatser innefattar:

- Renovering, målning samt montering av fönster.
- Ombyggnad av fundament för tvättmaskin.
- Isolering av rör.
- Ombyggnad av nätverksstruktur.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 937 980 kr 2023/2024 för kommande års underhåll, detta motsvarar 236 kr per kvm.

Styrelsen arbetar med att, efter bästa förmåga, tillsammans med Bredablick jobba utefter upprättad underhållsplan. Detta för att i styrelsearbetet vara förutseende och aktivt förvalta fastigheten för att undvika oplanerade reparationskostnader.

### Historiskt utförda insatser i urval

	<u>År</u>
Renovering av fönster i källare	2022-2023
Målning av trapphus	2022-2023
Polering av golv i trapphus	2022-2023
Byte av belysning tvättstugor	2022-2023
Byte av tvättutrustning	2022-2023
Tillverkning av brytskydd på förråds- och skyddsrumsdörrar	2022-2023
Installation av nytt lås till cykelförråd	2022-2023
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inkl. åtgärder	2021-2022
Anläggning av odlingslotter	2021-2022
Renovering av sophus	2021-2022
Installation av nya armaturer och portlås	2021-2022
Byte av låscylindrar samt installation av kameraattrapper	2021
Spolning och filmning av stammar	2021
Byte av expansionskärl	2021
Monterat nytt låssystem	2020
Anlagt plattsättning och P-stolpar	2020
Installation av ny tvättmaskin	2020
Tvättat tak, fasader och balkonger	2020
Byggt om VVC-stråk och bytt pump	2020
Ommålning av de gamla sophusen	2019
Upprättande av energideklaration	2019
Installation av ny torktumlare	2019
Byte av DUC (digitaliserad undercentral)	2018
Installation av nya porttelefoner	2018
Digitalisering av bokningssystem till tvättstugan	2018
Renovering av trädgård runt Östanvindsgatan	2017
Asfaltering av gångbana	2017
Fått OVK godkänd	2016
Installation av ny belysning vindar, trappuppgångar och källare	2015
Renovering av trädgård och entréer på Nordanvindsgatan samt Östanvindsgatan 3 och 7	2015
Ommålning av torkrum	2015
Energieffektiviserande åtgärder	2013

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-12-06. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Ännu ett år har passerat och vi ser en positiv utveckling i föreningens ekonomi. Under året har vi förlängt vårt lån med Nordea till rörlig ränta och förväntar oss att räntorna kommer att fortsätta sjunka de kommande åren. Vi har också lyckats hitta en hyresgäst för två av våra lokaler. Hantverksföretaget Nordisk Bygg Hantverkare kommer att hyra vårt gamla styrelserum samt ett av våra hobbyrum på heltid. Vi har också tecknat ett nytt tomtsätsavtal med Göteborg Stad. Det nya avtalet är nästan tre gånger så dyrt som det tidigare, men vi är förhoppningsfulla om att vi kan hantera detta. Avtalet löper på tio år.

Under året har vi sagt upp både det tekniska och ekonomiska avtalet med vår förvaltare Bredablick och jobbar nu med att hitta bra alternativ.

Trädgården är fortfarande en utmaning för vår förening. Styrelsen har försökt hitta en bra balans mellan en fin och välskött trädgård och de kostnader som detta medför. Bildandet av trädgårdsgruppen har varit en uppskattad idé, men hur mycket arbete den lilla men engagerade gruppen kan lägga ned återstår att se.

Två av våra lägenheter har fortfarande problem med för höga radonhalter. Arbetet med att lösa detta har pågått länge och det har varit svårt att hitta en balans mellan åtgärder och kostnader, då halterna är precis över gränsvärdet. Vi har nu en ny plan som vi hoppas ska lösa problemet en gång för alla.

Mvh

Styrelsen Göteborgshus 8



## **Medlemsinformation**

### Överlåtelser

Under 2023/2024 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 101 medlemmar.  
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 101 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 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 20 %.  
Avseende 2024/2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 8 % fr. o.m. 2024-07-01.





**Flerårsöversikt***Resultat och ställning (tkr)*

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Rörelsens intäkter	3 938	3 286	3 214	3 546
Resultat efter finansiella poster *	-171	-981	-936	44
Förändring av underhållsfond	647	338	42	612
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-403	-904	-562	-153
Sparande kr / kvm	135	9	95	197
Soliditet %	2	3	8	12
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	926	771	771	838
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	93	93	95	94
Driftskostnad, kr / kvm	509	522	538	495
Energikostnad kr / kvm	237	232	231	187
Ränta, kr / kvm	200	118	19	28
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	236	236	236	236
Lån, kr / kvm	4 367	4 422	4 478	4 534
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	4 367	4 422	4 478	4 534
Räntekänslighet (%)	4,72	5,73	5,81	5,41
Snittränta (%)	4,57	2,67	0,42	0,63

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea 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 på -171 363 kr för 2023/2024. Resultatet är negativt med hänsyn till, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 415 456 kr samt utförda underhållsinsatser på 291 054 kr. Tas dessa kostnader ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 535 147 kr.

För att fortsatt kunna säkerställa ett driftöverskott även nästa år då har styrelsen beslutat att höja avgifterna ytterligare.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>76 500</b>	<b>3 169 040</b>	<b>-1 650 733</b>	<b>-980 842</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-980 842	980 842
Avsättning till underhållsfond		937 980	-937 980	
Ianspråktagande av underhållsfond		-291 054	291 054	
Årets resultat				-171 363
<b>Vid årets slut</b>	<b>76 500</b>	<b>3 815 966</b>	<b>-3 278 501</b>	<b>-171 363</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 631 575
Årets resultat före fondförändring	-171 363
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-937 980
Årets ianspråktagande av underhållsfond	291 054
Summa över/underskott	-3 449 864

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 449 864**

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 910 466	3 192 196
Övriga rörelseintäkter	3	28 024	82 032
Vinst vid avyttring av immateriella anläggningstillgångar		-	12 096
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 938 490</b>	<b>3 286 324</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 586 327	-3 016 933
Övriga externa kostnader	7	-197 797	-213 845
Personalkostnader	8	-155 161	-170 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-415 456	-415 457
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 354 741</b>	<b>-3 816 463</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>583 749</b>	<b>-530 139</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		38 791	19 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-793 903	-469 723
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-755 112</b>	<b>-450 703</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-171 363</b>	<b>-980 842</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-171 363</b>	<b>-980 842</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	16 955 246	17 370 702
Summa materiella anläggningstillgångar		16 955 246	17 370 702
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos koncernföretag		200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 955 446</b>	<b>17 370 902</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		21 180	-
Övriga fordringar		151 181	155 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	244 727	124 101
Summa kortfristiga fordringar		417 088	280 095
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	<b>1 292 686</b>	<b>1 364 164</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 709 774</b>	<b>1 644 259</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 665 220</b>	<b>19 015 161</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 500	76 500
Underhållsfond		3 815 966	3 169 040
Summa bundet eget kapital		3 892 466	3 245 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 278 501	-1 650 733
Årets resultat		-171 363	-980 842
Summa fritt eget kapital		-3 449 864	-2 631 575
<b>Summa eget kapital</b>		<b>442 602</b>	<b>613 965</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	17 370 122	17 592 122
Leverantörsskulder		204 929	193 724
Skatteskulder		11 520	8 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	636 047	607 274
Summa kortfristiga skulder		18 222 618	18 401 196
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 665 220</b>	<b>19 015 161</b>



**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	583 749	-530 139
Avskrivningar	415 456	415 457
	<b>999 205</b>	<b>-114 682</b>
Erhållen ränta	38 791	19 020
Erlagd ränta	-793 903	-469 723
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>244 093</b>	<b>-565 385</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-136 993	73 373
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	43 422	96 732
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>150 522</b>	<b>-395 280</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av andelar i Riksbyggens intresseorganisation	-	126 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>126 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-222 000	-222 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-222 000</b>	<b>-222 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-71 478</b>	<b>-491 280</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 364 164</b>	<b>1 855 444</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 292 686</b>	<b>1 364 164</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10-40 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Årsavgifter bostäder	3 682 272	3 068 688
Hyror lokaler	34 748	-
Hyror p-platser	185 050	116 490
Förrådshyra	8 396	7 018
<b>Summa</b>	<b>3 910 466</b>	<b>3 192 196</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Överlåtelseavgifter	4 060	8 771
Andrahandsuthyrningsavgifter	18 581	25 796
Övriga intäkter	5 383	47 465
<b>Summa</b>	<b>28 024</b>	<b>82 032</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 532	4 507
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 600	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	59 103	57 273
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 846	47 823
VA & sanitet, installationer	12 188	15 385
Värme, installationer	51 780	7 082
Ventilation, installationer	578	3 114
El, installationer	-	4 615
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	11 497
Huskropp	-	24 140
Huskropp, fönster/balkonger	73 845	67 815
Markytor	17 114	-
Vattenskador	-	93 602
Klottersanering	16 356	2 561
Skadedjur	578	3 148
<b>Summa</b>	<b>270 520</b>	<b>342 562</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	23 760	30 334
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	26 938
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	45 682
Gemensamma utrymmen, soprum/miljörum	-	388 176
Värme, installationer	45 365	-
El, installationer	-	6 068
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 323	-
Huskropp, fönster	212 606	102 562
<b>Summa</b>	<b>291 054</b>	<b>599 760</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	136 920	137 256
Teknisk förvaltning	340 766	408 524
Fastighetsskötsel utöver avtal	73 337	79 515
Besiktningkostnader	578	12 898
Snöröjning	56 275	66 357
Serviceavtal	11 235	11 068
Förbrukningsmaterial	17 983	12 924
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 287	1 917
El	139 315	202 901
Uppvärmning	564 060	520 584
Vatten och avlopp	241 346	199 579
Avfallshantering	100 309	89 766
Försäkringar	82 860	71 760
Tomträttsavgälder	177 000	177 000
Kommunikationskostnader	81 482	82 562
<b>Summa</b>	<b>2 024 753</b>	<b>2 074 611</b>



**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Tele och post	8 347	5 460
Förvaltningskostnader	138 617	161 829
Revision	22 500	22 500
Jurist- och advokatkostnader	8 342	-
Bankkostnader	1 616	1 316
IT-tjänster	2 504	10 954
Övriga externa tjänster	15 871	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	10 987
Övriga externa kostnader	-	799
<b>Summa</b>	<b>197 797</b>	<b>213 845</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Styrelsearvoden	117 438	129 277
Föreningsvald revisor	2 134	4 136
Utbildning	3 113	-
<b>Summa</b>	<b>122 685</b>	<b>133 413</b>
Sociala avgifter	32 476	36 815
<b>Summa</b>	<b>155 161</b>	<b>170 228</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Byggnader	390 081	390 082
Markanläggningar	25 375	25 375
<b>Summa</b>	<b>415 456</b>	<b>415 457</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 630 755	27 630 755
-Markanläggningar	1 096 555	1 096 555
	<u>28 727 310</u>	<u>28 727 310</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>28 727 310</b>	<b>28 727 310</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 866 678	-10 476 596
-Markanläggningar	-489 930	-464 555
	<u>-11 356 608</u>	<u>-10 941 151</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-390 081	-390 082
-Årets avskrivning på markanläggning	-25 375	-25 375
	<u>-415 456</u>	<u>-415 457</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 772 064</b>	<b>-11 356 608</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>16 955 246</b>	<b>17 370 702</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	16 373 996	16 764 077
Markanläggningar	581 250	606 625
Inget redovisat värde avseende mark då fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	80 000 000	80 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>80 000 000</b>	<b>80 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>46 000 000</i>	<i>46 000 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	16 737	10 776
Förutbetald försäkring	44 910	37 950
Förutbetalda kostnader	183 080	75 375
<b>Summa</b>	<b>244 727</b>	<b>124 101</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	436 038	531 697
Placeringskonto SBAB	856 648	832 467
<b>Summa</b>	<b>1 292 686</b>	<b>1 364 164</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2024-06-30	2023-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 370 122	17 592 122
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>17 370 122</b>	<b>17 592 122</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetslån	17 370 122	17 592 122
<b>Summa</b>	<b>17 370 122</b>	<b>17 592 122</b>

Låneinstitut	Ränta	Villkorsändras	Ing. skuld	Nya/omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea *	4,15	2025-03-28	17 592 122	-	-222 000	17 370 122
<b>Summa</b>			<b>17 592 122</b>	<b>-</b>	<b>-222 000</b>	<b>17 370 122</b>

\* Lånet har rörlig ränta med Stibor 3 månader som räntebas.

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

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	152 048	170 228
Upplupna räntekostnader	6 000	2 114
Förutbetalda intäkter	332 174	326 036
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 000
Upplupna driftskostnader	123 825	87 896
<b>Summa</b>	<b>636 047</b>	<b>607 274</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	28 993 000	28 993 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 993 000</b>	<b>28 993 000</b>

## Underskrifter

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

Carl Johan Karmalm  
Styrelseordförande

Hans Seveklint

Sara Persson

Marita Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Malin Johannesson  
Extern revisor  
BoRevision AB

Vera Stremkovskaya  
Medlemsrevisor



Följande handlingar har undertecknats den 15 november 2024



ÅR 2023-2024 Göteborgshus 8 -  
Godkänd.pdf  
(76810 byte)  
SHA-512: f0c46ac52dc07df47b045e2b2fc96cfd9fc87  
0b9e0fbdæ1b3070892091b19ff61da498d18835d8dc35  
1518bb6bfd345b0503dfad87268e2480f3f577f65e27f

### Underskrifter

2024-11-14 16:51:08 (CET)



Vera Stremkovskaya

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-14 21:59:44 (CET)



Sara Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-14 18:14:08 (CET)



Marita Christin Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-14 18:04:17 (CET)



Carl Johan Henry Karmalm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-14 17:47:09 (CET)



Hans Bertil Seveklint

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-15 07:42:32 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Underteckandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2023-2024 Göteborgshus 8

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:

e22c2c0ac3289eef0ac93d92b778c9bf2759729dc6d21864a08b09fd0ed165d389be6a386633eea56f789b17428f0e018ecd420ffe7a28336fc25ab0b554ef5



#### 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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Göteborgshus 8, org.nr. 757201-7643

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göteborgshus 8 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 juni 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Göteborgshus 8 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Vera Stremkovskaya  
Av föreningen vald revisor



Följande handlingar har undertecknats den 15 november 2024



Revisionsberättelse Göteborgshus 8.pdf  
(106121 byte)  
SHA-512: bdc5419f6176bc8f3aef026c2f0b1ea09f05  
7bea310c4d7ab3f1c83b7c0972edda39b0c2c68dc6e408  
78f451231df80384f9d034b88c0a644abc573ee26364c

## Underskrifter

2024-11-14 16:53:30 (CET)



Vera Stremkovskaya

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-15 07:43:23 (CET)



Malin Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse Brf Göteborgshus 8

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:

78dcf976c4cab10278fbce60b57dad246ac67ec3249d83c27ba89199e895a1edff632ee82c7b77e275d08fdb6f19fb569308dfb5ef21fc316a94d4bc3944ba0c



### 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 anläggningstillgångarna 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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. 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 t.ex. 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 t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period 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 föreningsstämman 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 ta upp och 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@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

