



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Göteborg På Norra Älvstranden

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Göteborg På Norra Älvstranden med säte i Göteborg org.nr. 716444-7075 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 43:2	2006-12-01	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 848
2	lokaler (hyresrätt)	199
45	garageplatser	586
Totalt 105 objekt		5 633

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 6 st 2 rok, 14 st 3 rok, 15 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Sannegården GA:32	G:A	717911-5865	36,4 / 100	Garage med ramp, Portar, Trapphus och hiss, Gemensam gård, Sopsuganläggning med ventilrum, Cykelrum, Ventilations-och styranläggningar samt luftgaller och kanaler, Va-ledningar, Fjärrvärmeanläggning, Mätning och kablage för elanläggningar, Kanalisation för el, Tv. Tele, Data mm
Göteborg Sannegården GA:10	G:A	716444-8453	6180 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Jenny Tolf	Ordförande
Jorma Vesanen	Ledamot
Jenny Pettersson	Ledamot
Johan Flanke	Ledamot
Ulrika Mentzer Jemdahl	Ledamot t o m 2024-09-18
Tobias Dock	Ledamot
Rosana Mitrovska Samoud	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Tolf, Jorma Vesanen, Tobias Dock samt Rosana Mitrovska Samoud.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jenny Tolf och Jenny Pettersson.

Revisorer har varit: Carina Weslund Myrén, BoRevision AB med Susanne Andersson, BoRevision AB som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Eric Berggren (sammankallande) och Anna Sherman Newton, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 26 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

Efter räkenskapsårets utgång har årsavgiften varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen utför löpande verifiering av behovet av fastighetsunderhåll kommande år.

Årtal	Åtgärd
2025	Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr
2026	Måla fasadskivor fibercement
2026	Måla skärmtak plåt
2026	Tvätt och målning av fasader innefattande fasad ställning
2028	Måla väggar och tak trapphus
2028	Laga balkongplatta betong

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	124	83	192	250	150
Skuldsättning, kr/kvm	9 124	10 222	10 253	10 293	10 332
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 602	10 641	10 674	10 715	10 757
Räntekänslighet, %	13	15	19	19	20
Energikostnad, kr/kvm	27	27	23	113	94
Årsavgifter, kr/kvm	806	720	573	573	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	80	77	55	58
Totala intäkter, kr/kvm	861	864	768	1 075	928
Nettoomsättning, tkr	4 843	4 356	3 741	3 715	3 390
Resultat efter finansiella poster, tkr	-447	-845	-500	66	-489
Soliditet, %	70	70	70	70	70

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. Fr o m år 2024 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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 begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora årliga avskrivningar på fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 699 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 124 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	88 934 000	0	0	88 934 000
Upplåtelseavgifter, kr	34 581 000	0	0	34 581 000
Underhållsfond, kr	2 143 969	462 750	0	2 606 719
S:a bundet eget kapital, kr	125 658 969	462 750	0	126 121 719
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-265 362	-1 308 229	0	-1 573 591
Årets resultat, kr	-845 479	845 479	-447 273	-447 273
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 110 841	-462 750	-447 273	-2 020 864
S:a eget kapital, kr	124 548 128	0	-447 273	124 100 855

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 573 591
Årets resultat, kr	-447 273
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 020 864

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-775 000
Balanseras i ny räkning, kr	-2 795 864

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 843 365	4 355 950
Övriga rörelseintäkter		4 873	7 055
Summa Rörelseintäkter		4 848 238	4 363 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 836 371	-1 991 630
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 752	-56 140
Personalkostnader	Not 5	-311 170	-206 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 145 465	-1 145 465
Summa Rörelsekostnader		-3 342 758	-3 400 221
Rörelseresultat		1 505 480	962 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	123 217	104 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 075 970	-1 912 699
Summa Finansiella poster		-1 952 753	-1 808 263
Resultat efter finansiella poster		-447 273	-845 479
Resultat före skatt		-447 273	-845 479
Årets resultat		-447 273	-845 479

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	171 148 271	172 293 736
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		171 148 271	172 293 736
Summa Anläggningstillgångar		171 148 271	172 293 736

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		68	35
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 061 300	567 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		341 342	188 142
Summa Kortfristiga fordringar		1 402 710	755 684
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 232 148	1 024 027
Summa Kassa och bank		4 232 148	1 024 027
Summa Omsättningstillgångar		5 634 858	4 779 711
Summa Tillgångar		176 783 129	177 073 447

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	123 515 000	123 515 000
Fond för yttre underhåll	2 606 719	2 143 969
Summa Bundet eget kapital	126 121 719	125 658 969

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 573 590	-265 362
Årets resultat	-447 273	-845 479
Summa Ansamlad förlust	-2 020 864	-1 110 840

Summa Eget kapital	124 100 855	124 548 129
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	25 598 904	25 686 404
Summa Långfristiga skulder		25 598 904	25 686 404

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	25 798 907	25 902 407
Leverantörsskulder	292 704	128 703
Skatteskulder	12 205	11 125
Övriga kortfristiga skulder	34 196	33 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	945 358	763 401
Summa Kortfristiga skulder	27 083 370	26 838 914

Summa Skulder	52 682 274	52 525 318
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	176 783 129	177 073 447
--------------------------------	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 505 480	962 784
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 145 465	1 145 465
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 145 465	1 145 465
Erhållen ränta	123 217	104 436
Erlagd ränta	-2 008 250	-1 871 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	765 912	340 774
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-155 819	-32 266
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	280 236	-58 364
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	124 417	-90 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	890 329	250 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-191 000	-159 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-191 000	-159 000
Årets kassaflöde	699 329	91 144
Likvida medel vid årets början	4 575 190	4 484 047
Likvida medel vid årets slut	5 274 519	4 575 190

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år

Mark skrivs inte av

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 0 kr

Förändring jämfört med föregående år oförändrat

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.

Övriga kommentarer

Då ny bokslutsmall använts i år avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 718 452	3 301 431
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	187 920	187 920
	Hyror lokaler	289 688	271 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	529 279	490 150
	Hyror förbrukningsbaserad	68 335	60 273
	Hyror övrigt	31 650	29 900
	Övriga primära intäkter	18 041	14 316
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 843 365	4 355 950
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 843 365	4 355 950
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 119 933	-1 157 257
	Reparationer	-44 271	-75 664
	Planerat underhåll	0	-117 250
	El	-152 689	-136 171
	Fastighetsförsäkring	-82 733	-72 773
	Kabel-TV och bredband	-176 251	-177 782
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-160 100	-157 722
	Förvaltningsavtalskostnader	-100 394	-97 011
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 836 371	-1 991 630
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-17 883	-11 231
	Extern revision	-19 000	-15 750
	Konsultkostnader	-2 206	-20 000
	Föreningsverksamhet	-9 259	-6 099
	Övriga förvaltningskostnader	-1 404	-3 060
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 752	-56 140
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-229 200	-157 500
	Övriga arvoden	-9 033	0
	Sociala avgifter	-72 937	-49 486
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-311 170	-206 986

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 115 363	-1 115 363
	Avskrivning på markanläggning	-30 102	-30 102
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 145 465	-1 145 465
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	122 410	104 110
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	807	326
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	123 217	104 436
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 072 806	-1 911 087
	Övriga räntekostnader	-3 164	-1 612
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 075 970	-1 912 699

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	129 041 000	129 041 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	301 019	301 019
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	184 342 019	184 342 019
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 048 283	-10 902 818
	Årets avskrivningar	-1 145 465	-1 145 465
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 193 748	-12 048 283
	<i>Utgående redovisat värde</i>	171 148 271	172 293 736
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	109 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	956 000	956 000
	<i>Summa</i>	175 556 000	175 556 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 526 000	60 526 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 526 000	60 526 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	59 948	59 948
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 948	59 948
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-59 948	-59 948
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-59 948	-59 948
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 042 371	551 163
	Skattekonto	18 929	16 343
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 061 300	567 506

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,9%	2025-03-30	12 843 202	50 000
Stadshypotek	3,89%	2026-03-30	12 843 202	50 000
Stadshypotek	3,84%	2025-01-02	9 117 658	36 000
Stadshypotek	3,86%	2027-04-30	12 855 702	50 000
Stadshypotek	3,74%	2025-01-30	3 738 047	14 000
			51 397 811	200 000
Långfristig del			25 598 904	
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			25 698 907	
Kortfristig del			25 798 907	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,87%	
Finns swap-avtal			Nej	

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Göteborg på Norra Älvstranden, org.nr. 716444-7075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göteborg på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Götheborg på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 fortlopande 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

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

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Göteborg På Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNY TOLF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:34:23



ULRIKA MENTZER JEMDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:28:54



JENNY PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:12:50



JOHAN FLANKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 11:09:48



ROSANA SAMOUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:41:08



TOBIAS DOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 06:52:10



JORMA VESANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 07:11:41



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:55:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Göteborg På Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:56:21



HSB – där möjligheterna bor



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

1.0 Ekonomi

Under 2024 har kostnaderna för drift och underhåll av vår fastighet fortsatt att öka, om än i lägre takt än under de tidigare åren. Mellan 1 januari och 31 december 2024 steg prisnivån enligt konsumentprisindex KPI med 0,8 procent. Det ska jämföras med 13,4 procent under 2022 och 4,4 procent under 2023. Styrelsen har därför fortsatt arbeta för att hålla nere kostnaderna och upprätthålla en god ekonomi för föreningen.

Att räntorna sjönk under 2024 har underlättat arbetet med ekonomin till viss del.

Styrelsens strategi för att hålla månadsavgiften ner är att involvera oss medlemmarna i fastighetsskötseln.

1.1 BRF Göteborg

Verksamhetsåret 2024 började med att årsavgiften höjdes med sju procent. Den översyn av föreningens ekonomi som skedde under 2023 visade att det var nödvändigt. Avgifterna har därefter inte förändrats under året 2024.

Arbetet med att hålla nere kostnaderna har under året bland annat inneburit att styrelsen har tagit beslut om att återuppta fixardagen, köpt in trattar för att samla in matfett, samt införandet av IMD-el.

Ökningen av konsumentprisindex har legat till grund för förändringen av hyran för våra två lokalhyresgäster och medlemmar som hyr garageplats. Garagehyran som har gällt under 2024 redovisas under punkt 1.9 Parkeringar.

1.1.1 Lån

Styrelsen arbetar för att följa föreningens långsiktiga låneplan. Planen har till syfte att föreningens lånekostnader ska vara förutsägbara. Föreningen har fyra lån i Handelsbanken. I var och en av dessa lån finns en fjärdedel av föreningens upplåning. En fjärdedel är ett lån med rörlig ränta och de tre andra lånen binds så att ett lån löper ut varje år. Efter det binds det om med en löptid på tre år. På så sätt får vi inte flera bundna lån som löper ut samtidigt.

1.1.2 Sparande

Styrelsen har under året fortsatt att placera kapital som ska täcka framtida underhållskostnader på två olika sparkonton med olika bindningstider. Principen för placeringarna är att få den mest fördelaktiga räntan för tillfället. Arbetet sker i nära dialog med vår kontaktperson på Handelsbanken.

1.1.3 Ekonomi Underhåll

1 januari 2024 infördes en ny bestämmelse i bostadsrättslagen som ställer krav på att alla bostadsrättsföreningar ska ha en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov för de kommande 50 åren. I underhållsplanen ska uppskattad kostnad och tidpunkt anges för de viktigaste framtida åtgärderna för att upprätthålla fastighetens standard. BRF Göteborg uppfyller detta krav.

1.2 Skandäcket

BRF Göteborg har tillsammans med vår grannförening BRF Ostindiefararen samfälligheten Skandäcket. Skandäcket ansvarar för skötseln av våra gemensamma anläggningar, såsom innergården och garaget.

Under verksamhetsåret har BRF Göteborg haft tre representanter i Skandäckets styrelse:

- Tobias Dock, kassör och ansvarig för underhållsplanen
- Jorma Vesanen, sekreterare
- Sture Svensson, ersättare

BRF Göteborg och BRF Ostindiefararen betalar varje månad en avgift till Skandäcket för att täcka samfällighetens kostnader. Under 2024 har avgiften till Skandäcket varit densamma som under 2023. Skandäckets utgifter varierar under året. Det gör att de båda bostadsrättsföreningarna vid ett tillfälle under 2024 har tidigarelagt en månadsinbetalning för att se till att det fanns tillräckligt med pengar i Skandäckets kassa för att klara de löpande utgifterna.

Skandäckets ekonomi har varit en återkommande diskussionsfråga i styrelsen under året. Föreningens ledamöter i Skandäcket har haft styrelsens uppdrag att arbeta för bättre kostnadskontroll i Skandäckets verksamhet. Detta har gett resultat och i den budget som ligger för 2025 har kostnaderna för skötseln av innergården minskat.

1.3 Underhåll

Planima är ett webbverktyg som styrelsen använder för att kunna planera och budgetera för planerat underhåll. BRF Göteborg och Skandäcket använder Planima sedan några år tillbaka och Skandäcket står för kostnaden för att använda verktyget.

Planima blir på så sätt ett styrande dokument som ligger till grund för arbetet med föreningens budget. Styrelsen har även tagit beslut om att använda Planima för att hålla ordning på alla avtal som föreningen har ingått och inkomna offerter. Tanken bakom detta är att alla beslut ska kunna följas med bakomliggande dokumentation och att hålla ordning på när olika avtal ska förnyas.

Planima används för att synliggöra och organisera underhållsarbetet så att det blir möjligt att se vilka kostnader som förknippas med kostnadsposten underhåll.

1.4 Drift

Driften av vår gemensamma fastighet är en av styrelsens viktigaste uppgifter. Här är några insatser som skett under 2024.

1.4.1 Bild vid porttelefoner

Efter att föreningen installerat nya porttelefoner från Elcenter AB blev det kvar en tom ram vid porten. Denna har under året fyllts med en bild med ett tydligt portnummer för varje uppgång.

1.4.2 Regler och process vid andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under året uppdaterat reglerna som gäller vid andrahandsuthyrning och varit i kontakt med alla medlemmar som hyr ut sina lägenheter i andrahand för att informera om vad reglerna innebär för dem.

Styrelsen har också infört en ny rutin som innebär att medlemmar i en uppgång får information via mejl om när en andrahandsuthyrning påbörjas eller avslutas. Detta för att vi ska hålla koll på vilka som vistas i våra uppgångar och för att underlätta kontakten mellan medlemmar och andrahandshyresgäster.

Under året har styrelsen fått hantera problem som har uppstått till följd av en andrahandsuthyrning. Styrelsen har förklarat för medlemmen som hyr ut i andrahand om vilket ansvar som hen har för att andrahandsuthyrningen inte ska påverka andra medlemmar negativt. Styrelsens bedömer nu att problemen är åtgärdade.

1.4.3 Uppdaterat hyreskontrakt för Premiumbageriet

Styrelsen har under året uppdaterat hyreskontraktet för Premiumbageriet. På det tidigare kontraktet förekom fel adress och organisationsnummer. Det nya avtalet innebär inga förändringar i relationen mellan bostadsrättsföreningen och Premiumbageriet, men nu har vi ett avtal som är juridiskt korrekt och som bekräftar förhållanden som har varit sedan tidigare. I arbetet har styrelsen haft hjälp av juridisk expertis bland oss medlemmar.

1.4.4 Lister till ytterdörrar

Under året har styrelsen tagit fram en guide som visar hur medlemmar kan byta ut listerna på ytterdörrarna. Guiden finns på hemsidan. Lister har även distribuerats ut under flertalet tillfällen till medlemmar. I arbetet har styrelsen haft hjälp av expertis bland oss medlemmar.

1.4.5 Arbetsdag/Fixardag

Uppslutningen var mycket god på vår och BRF Ostindiefararens gemensamma fixardag, söndagen 13 oktober. Den huvudsakliga uppgiften för oss var att ha storstädning i våra trappuppgångar. Tillsammans med medlemmar i Ostindiefararen rensade vi ogräs på grusplanen på Johan Sannes torg. Tack vare den stora uppslutningen gick arbetet mycket bra. Fixardagen avslutades med fika på Premiumbageriet.

1.4.6 Fastighetsnära insamling av förpackningar

En lag kräver att boende i flerbostadshus senast 1 januari 2027 ska ha möjlighet att lämna förpackningar av papper, plast, ofärgat glas, färgat glas och metall nära den egna fastigheten. Under året har styrelsen arbetat för att föreningen ska kunna leva upp till detta krav. Styrelsen har lyft frågan med Eriksbergs samfällighet som samlar alla fastighetsägare på Norra älvstranden som är anslutna till sopsugen.

1.4.7 Individuell Mätning Debitering, IMD

IMD-el innebär att föreningen ingår ett elavtal som omfattar elen för alla hushåll i fastigheten och den el som föreningen ansvarar för i dag till gemensamma utrymmen. Föreningen tog ett stämmobeslut under årsstämman 2024 om att införa IMD-el. Styrelsen har under den senare delen av styrelseåret tagit beslut om att anlita HSB för att ta in anbud på att införa IMD-el.

1.4.8 Nytt elavtal för laddstolparna

Från maj 2021 till maj 2024 hade föreningen ett elhandelsavtal med Göteborg Energi som innebar ett fast elpris om 45 öre/kWh. Utöver det kommer fler avgifter, skatt och moms som har gjort att medlemmar med elladdning har betalat ett totalt elpris på 1,80 kronor per kWh när de har utnyttjat laddstolparna i våra garage.

När tidigare fastprisavtal löpte ut erbjöds inga fler attraktiva fastprisavtal utan föreningen gick över till ett rörligt elhandelsavtal. I och med detta ändras priset per månad beroende på elpriset på elmarknaden. Det går i nuläget inte att rent administrativt hantera priser som ändras varje månad.

Styrelsen har därför beslutat att sätta elhandelskostnaden till 70 öre/kWh vilket inklusive alla komponenter ger ett totalt elpris på 2,10 kronor per kWh. Elhandelskostnaden som styrelsen har satt är baserad på historisk data och framtida utsikter. Vid införande av IMD-el i föreningen kommer det finnas möjlighet att låta priset följa marknadspriset.

1.4.9 Kiwa

Kiwa utför varje år besiktningsrapporter på hissarna i vår fastighet. 2024 skedde detta i februari. Det som behövde åtgärdas tog RC Hiss, som sköter om våra hissar, snabbt hand om.

1.4.10 Test för elladdningsapp

Styrelsen och vissa föreningsmedlemmar har under en kortare period testat en elladdningsapp. Den visade sig inte fungera tekniskt.

1.4.11 Lugna gatan

Styrelsen har haft möte med representanter från BRF Masten, som förvaltar fastigheten på andra sidan Barken Storegrunds gata, om möjligheten att sänka hastigheten bland bilarna som kör på Barken Storegrunds gata. Det ledde fram till en gemensam ansökan till Stadsmiljöförvaltningen i Göteborgs Stad om att få placera blomlådor på gatan enligt Göteborgs Stads regler. Ansökan avslogs eftersom vår gatan inte bedömdes vara av "villakarakter" vilket är ett krav i reglerna.

Efter det föreslog våra föreningar om möjligheten att sätta upp skylta om hastighetsbegränsning och att få göra en vägbula. Också dessa förslag avslog Stadsmiljöförvaltningen. BRF Briggen har också varit involverad i arbetet.

1.4.12 Gemensam grancontainer

När julen är slut och granen ska ut betraktas granar som grovsopor och sådana har fastighetsägaren ansvar för att samla in. Därför ordnade bostadsrättsföreningen med en gemensam grancontainer med BRF Ostindiefararen i början av 2024. Då kunde vi konstatera att behovet har minskat och att vår container inte fylldes. Inför julen 2024 tog styrelsen kontakt med bostadsrättsföreningar i vår närhet för att dela grancontainer med fler föreningar. Detta gjorde att också BRF Ångaren India samlade in granar från sina medlemmar i samma container som BRF Göteborg och BRF Ostindiefararen i början av januari 2025.

Föreningens ansvar som fastighetsägare för att samla in grovsopor har under övriga året uppfyllts genom att hänvisa medlemmarna till att lämna grovsopor till återvinningspråmen.

1.4.13 Rädda Slottsbergets färjeläge

Västtrafik har tagit beslut om att inte lägga till med Älvsnaabben vid Slottsbergets färjeläger när färjelinjen i december 2025 börjar trafikeras med elfärjor. En representant i styrelsen har företrätt BRF Göteborg i den aktivitetsgrupp som har bildats med representanter för olika bostadsrättsföreningar. Uppdraget är att jobba för att få Älvsnaabben att fortsätta att lägga till vid Slottsbergets färjeläge. Arbetet har bestått i kontakter med politiker och annan opinionsbildning.

1.4.13 Nya parkeringsavtal och garagepolicy

Den nya garagepolicyen började gälla 27 februari 2024. Detta innebar att samtliga parkeringsavtal sades upp och att alla medlemmar som hyr parkeringsplatser fick skriva under ett nytt avtal. I de nya avtalen står det inte vilken parkeringsplats som avtalet gäller och det förtydligas att kostnaden regleras enligt styrelsens beslut som finns på hemsidan.

1.4.14 Sittning med kommunens energirådgivare på Handelsbanken

En styrelsemedlem var på en föreläsning med kommunens energirådgivare 24 april. Flertalet förslag på åtgärder presenteras. Styrelsen har tagit till sig denna nya kunskap.

1.4.15 Matfettsträtt

Genom åren har föreningen flera gånger fått slamsuga avloppet från vår fastighet. Detta för att få bort fett som fastnat i avloppet. För att minska behovet av slamsugning framöver har styrelsen köpt in matfettstrattar till föreningens medlemmar och gett en trätt till varje lägenhet. Tanken är att varje lägenhet ska ha en trätt. Tratten sätts på en flaska som fylls med matfettet. När flaskan är full slängs den i soporna eller lämnas till återvinningspråmen.

1.4.16 Värmeutredning

I samband med låga utomhustemperaturer upplever vissa medlemmar att inomhustemperaturen inte lever upp till förväntningarna. Detta har varit ett återkommande tema under flera år men något som visat sig svårt att åtgärda. Vid de mättillfällen som gjorts har inga signifikanta avvikelser kunnat uppmätas men det finns många faktorer som kan påverka inomhustemperaturen inkl antal boende i lägenheten, de boendes aktivitetsnivå, lägenhetens läge i fastigheten, ev strålningsvärme från glasparti osv. Upplevd komfortnivå är också högst individuell och subjektiv. I tillägg till detta är värmesystemets injustering komplex och en justering i en del kan skapa oönskade effekter i en annan. Man vill alltså inte skruva i onödan eller alls röra systemet om man inte vet vad man håller på med. Därför har en extern konsult anlåtats vid dessa tillfällen.

Styrelsen kommer i samband med införandet av IMD-el utvärdera en tilläggstjänst som innebär att det är möjligt att mäta och monitorera temperaturen i samtliga lägenheter. Det skapar en tydlig överblick och ökad objektiv förståelse. Förhoppningen är att föreningen med en sådan tjänst kan jobba mer systematiskt för att möta medlemmarnas förväntningar på lång sikt.

1.4.17 Valberedningen har gått kurs

Detta har lett till att valberedningen då och då besöker styrelsemötena

1.5 Trivsel och sociala aktiviteter

8 september samlades medlemmar för den tredje upplagan av Sannegårdsspelen. På grund av den starka solen var vi på innergården och tävlade i boule, äggstafett och ringkastning. I halvleken bjöd föreningen på fika från Premiumbageriet som gav styrka.

1.6 Uppföljning av motioner som behandlades på föreningsstämmor

2024

1.6.1 Hägna in sopnedkassen utanför uppgång 16

I en motion till föreningsstämman fanns ett förslag om att hägna in rören till sopsugen vid uppgång 16 med ett spjälstaket och kanske med ett snedtak med prydliga taklökar. Föreningsstämman gav styrelsen i uppdrag att ta fram ett förslag som inte hindrade sikten mot Sannegårdshamnen.

Den ekonomiska situationen i föreningen har gjort att styrelsen inte har gått vidare med förslaget.

2023

1.6.2 Trevliga entréer Motion 2022

Motionen handlade om att få fler blommor och färre buskar i rabatterna in mot våra entréer. Styrelsen har gett uppdraget att jobba med frågan till Skandäcket då den berör innergården. Än finns det inget förslag på åtgärd som tillgodoser motionens andemening.

1.6.3 Utredda möjligheten att få ett aktivitetsrum i vår fastighet

Styrelsen har inte arbetat med förslaget under 2024, men ser gärna att en projektgrupp kan bildas med medlemmar som vill arbeta vidare med förslaget.

1.7 Webb & Kommunikation

Styrelsen har under året arbetat med att förbättra och uppdatera hemsidan med bland annat:

- En uppdaterad struktur och mer information
- Uppdaterade foton och rubriker
- Knappar för att tillgängliggöra informationen
- GDPR-information

Dokument har uppdaterats, bland annat med det årliga försäkringsavtal som gäller för medlemmar som deltar i föreningens arbete, konsumentindexreglering på garageplatser samt garage policy.

Styrelsen har även gjort en undersökning till föreningsmedlemmar om åsikter och vad som saknas på hemsidan. Detta för att få ytterligare information om hur styrelsen kan förbättra webbsidan för att vara en hjälp för medlemmarna.

Under 2024 har styrelsen mejlat ut 23 nyhetsbrev med information om styrelsens arbete, råd till medlemmar och annat med förhoppning om att det underlättar boendet, skapar sammanhållning och gör att fler kan vara engagerade i föreningens arbete

1.8 Medlemmar

Under året 2024 har styrelsen godkänt tre förlängningar av andrahandsuthyrningar och två nya andrahandsuthyrningar.

1.9 Parkeringar

Under året har alla platser varit uthyrda. Under de perioder som det varit färre medlemmar som önskat plats till sin första bil har tillfälliga avtal erbjudits. Detta för att handla enligt tidigare beslut om att först och främst se till att få in så stora intäkter som möjligt från uthyrningen av garageplatser.

Priser garageparkeringar:

Grundhyra garageplats (gäller alla bilplatser) :959 kr/månad

Grundhyra MC-plats: 250 kr/månad

Fast avgift för laddstolpe: 150 kr/månad

Förbrukad el. Kostnaden följer föreningens elavtal under 2024.

2.0 Föreningen utför och planerar följande åtgärder de närmaste 5 åren

Enligt underhållsplanen planeras ett fasadarbete år 2025 i form av tvätt och målning.

Se även utdrag ur Underhållsplanen 2024-2029.



Underhållsplan

År 2024 till 2029

Samfällighetsföreningen Skandäcket

Brf Göteborg, Brf Ostindiefararen och Skandäcket

Datum för utskrift: 2025-03-23

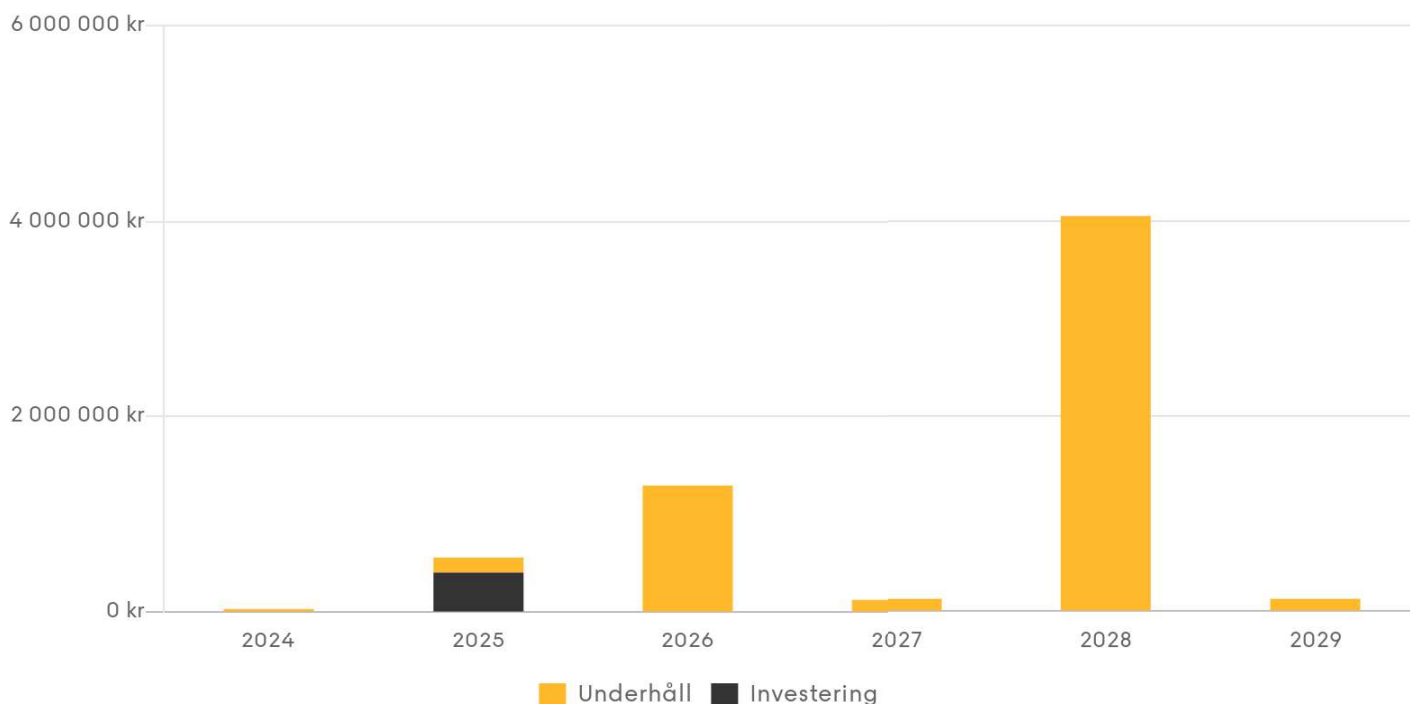


Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

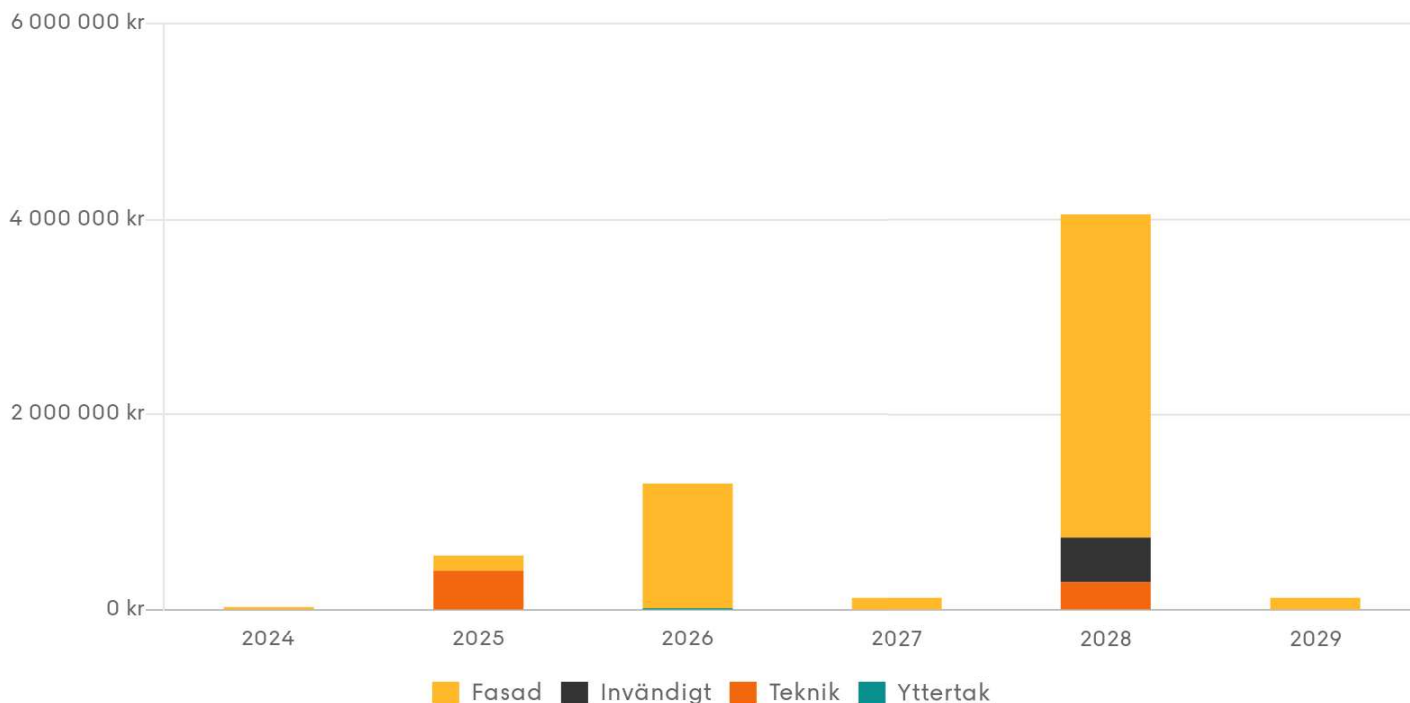
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	26 000 kr
					26 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
IMD (Individuell mätning EL) Investering	Teknik	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)		Planerad	400 000 kr
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	26 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	10 år	Planerad	34 000 kr
Verifiering av behovet av fastighetsunderhåll kommande år.	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	94 000 kr
					554 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	26 000 kr
Måla fasadskivor fibercement	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	15 år	Planerad	477 000 kr
Måla skärmtak plåt	Yttertak	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	10 år	Planerad	15 000 kr
Tvätta putsfasad	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	10 år	Planerad	680 000 kr
Verifiering av behovet av fastighetsunderhåll kommande år.	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	94 000 kr
					1 291 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	26 000 kr
Verifiering av behovet av fastighetsunderhåll kommande år.	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	94 000 kr

120 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur kompaktlysrör	Teknik	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	200 000 kr
Byta belysningsarmatur led utomhus	Teknik	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	30 000 kr
Byta låscylinder	Teknik	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	49 000 kr
Fasadställning	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)		Planerad	988 000 kr
Laga balkongplatta betong	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	810 000 kr
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	26 000 kr
Måla putsfasad	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	1 205 000 kr
Måla putsfasad	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	195 000 kr
Måla väggar och tak trapphus	Invändigt	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	20 år	Planerad	455 000 kr
Verifiering av behovet av fastighetsunderhåll kommande år.	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	94 000 kr

4 052 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Löpande underhåll (Diverse)	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	26 000 kr
Verifiering av behovet av fastighetsunderhåll kommande år.	Fasad	(Brf Göteborg 3462 Underhållsplan)	1 år	Planerad	94 000 kr

120 000 kr

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 föreningsstämmans 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.