



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skiftesgatan 4

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

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Brämaregården 45:11 | 2011 | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 145 kvm. Byggnadernas totalyta är 1145 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Elin Tälth | Ordförande |
| Olle Månsson | Styrelseledamot |
| Carl Jonas Michael Persson | Styrelseledamot |
| Noak Axel Vitalis Bredin | Styrelseledamot |
| Sarah Johanna Birgitta Torstensson | Styrelseledamot |

Valberedning

Elin Darhult Störby

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Björn Thunholm Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2021-2022 ● Fasadrenovering
● Takrenovering
● Renovering av vind

Planerade underhåll

2025-2025 ● Förebyggande underhåll fönster

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|------------------|
| Bredband | Telenor |
| El och fjärrvärme | Göteborgs Energi |
| Fastighetsförvaltning | Esplanad |
| Sophämtning | Göteborgs stad |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 27%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 215 523 | 886 358 | 920 199 | 911 148 |
| Resultat efter fin. poster | -221 605 | -521 001 | -870 135 | -1 855 636 |
| Soliditet (%) | 64 | 64 | 61 | 64 |
| Yttre fond | 184 000 | 171 663 | 30 600 | 479 179 |
| Taxeringsvärde | 22 600 000 | 20 400 000 | 20 400 000 | 18 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 035 | 769 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,5 | 99,4 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 8 439 | 8 515 | 10 269 | 8 586 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 8 439 | 8 515 | 10 269 | 8 586 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 47 | 78 | 108 | 140 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 22 | 24 | 55 | 42 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 125 | 112 | 122 | 124 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 65 | 53 | 53 | 46 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 212 | 189 | 230 | 212 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,78 | 2,58 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 8,15 | 11,07 | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Anledning till förlust:

Framtagande av underhållsplan och allmänt obudgeterat underhåll av fastigheten.

Åtgärder:

Följa underhållsplan, omförhandla lån samt höja avgiften.

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2024-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 19 990 000 | - | - | 19 990 000 |
| Upplåtelseavgifter | 2 089 000 | - | - | 2 089 000 |
| Fond, yttre underhåll | 171 663 | -171 663 | 184 000 | 184 000 |
| Balanserat resultat | -3 809 043 | -349 338 | -184 000 | -4 342 381 |
| Årets resultat | -521 001 | 521 001 | -221 605 | -221 605 |
| Eget kapital | 17 920 619 | 0 | -221 605 | 17 699 014 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 158 381 |
| Årets resultat | -221 605 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -184 000 |
| Totalt | -4 563 986 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 35 811 |
| Balanseras i ny räkning | -4 528 175 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2024 | 2023 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 215 523 | 886 358 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 215 523 | 886 358 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6, 7 | -688 182 | -866 741 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -124 387 | -63 298 |
| Personalkostnader | 9 | -37 652 | -2 761 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -239 880 | -239 880 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 090 101 | -1 172 680 |
| RÖRELSERESULTAT | | 125 422 | -286 322 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 19 854 | 18 445 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -366 881 | -253 124 |
| Summa finansiella poster | | -347 027 | -234 679 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -221 605 | -521 001 |
| ÅRETS RESULTAT | | -221 605 | -521 001 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 18 | 26 478 911 | 26 711 567 |
| Markanläggningar | 12 | 31 871 | 39 095 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 26 510 782 | 26 750 662 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 26 510 782 | 26 750 662 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 21 316 | 23 910 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 116 620 | 1 171 734 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 38 338 | 13 019 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 176 274 | 1 208 663 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 176 274 | 1 208 663 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 27 687 056 | 27 959 325 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 079 000 | 22 079 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 184 000 | 171 663 |
| Summa bundet eget kapital | | 22 263 000 | 22 250 663 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 342 381 | -3 809 043 |
| Årets resultat | | -221 605 | -521 001 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 563 986 | -4 330 044 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 17 699 014 | 17 920 619 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 0 | 2 948 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 2 948 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 9 662 300 | 6 801 900 |
| Leverantörsskulder | | 35 328 | 32 518 |
| Skatteskulder | | 90 296 | 74 592 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 200 118 | 181 696 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 988 042 | 7 090 706 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 27 687 056 | 27 959 325 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 125 422 | -286 322 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 239 880 | 239 880 |
| | 365 302 | -46 442 |
| Erhållen ränta | 19 854 | 18 445 |
| Erlagd ränta | -367 608 | -252 050 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 17 548 | -280 047 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -24 914 | -23 199 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 37 663 | -677 390 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 30 297 | -980 636 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | 299 141 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 299 141 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 0 | 1 309 000 |
| Amortering av lån | -87 600 | -87 600 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -87 600 | 1 221 400 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -57 303 | 539 905 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 103 902 | 563 996 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 046 599 | 1 103 902 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skiftesgatan 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|----------|
| Fastighetsförbättringar | 2 - 10 % |
| Markanläggningar | 6,6 % |
| Byggnad | 1 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 120 164 | 823 327 |
| Bredband | 64 800 | 57 600 |
| Påminnelseavgift | 300 | 180 |
| Pantsättningsavgift | 1 146 | 2 625 |
| Överlåtelseavgift | 4 299 | 2 626 |
| Administrativ avgift | 196 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 24 617 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 1 | 0 |
| Summa | 1 215 523 | 886 358 |

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 84 623 | 63 744 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 3 886 | 14 020 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 33 750 | 0 |
| Gårdkostnader | 4 165 | 2 656 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 1 399 |
| Snöröjning/sandning | 5 688 | 10 819 |
| Serviceavtal | 0 | 1 250 |
| Summa | 132 112 | 93 888 |

NOT 4, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 5 357 |
| Fönster | 93 216 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 3 618 | 2 775 |
| Summa | 96 834 | 8 132 |

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|--------------|---------------|----------------|
| Tvättstuga | 0 | 51 259 |
| Vind | 0 | 318 797 |
| VVS | 35 811 | 0 |
| Summa | 35 811 | 370 056 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 25 068 | 27 693 |
| Uppvärmning | 143 125 | 128 003 |
| Vatten | 74 942 | 61 173 |
| Sophämtning/renhållning | 29 762 | 26 141 |
| Summa | 272 897 | 243 010 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 32 521 | 29 751 |
| Bredband | 65 847 | 83 767 |
| Fastighetsskatt | 52 160 | 38 136 |
| Summa | 150 528 | 151 654 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Kreditupplysning | 369 | 330 |
| Tele- och datakommunikation | 3 367 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 21 875 | 19 813 |
| Fritids och trivselkostnader | 236 | 0 |
| Föreningskostnader | 1 403 | 0 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 32 918 | 31 588 |
| Överlåtelsekostnad | 6 018 | 3 676 |
| Pantsättningskostnad | 2 580 | 3 940 |
| Administration | 1 877 | 2 683 |
| Konsultkostnader | 53 744 | 1 269 |
| Summa | 124 387 | 63 298 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---------------------|---------------|--------------|
| Styrelsearvoden | 28 650 | 2 102 |
| Arbetsgivaravgifter | 9 002 | 659 |
| Summa | 37 652 | 2 761 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 366 881 | 253 124 |
| Summa | 366 881 | 253 124 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 29 062 942 | 29 062 942 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 29 062 942 | 29 062 942 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 351 375 | -2 118 719 |
| Årets avskrivning | -232 656 | -232 656 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 584 031 | -2 351 375 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 26 478 911 | 26 711 567 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>6 379 762</i> | <i>6 379 762</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 14 400 000 | 12 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 8 200 000 | 8 200 000 |
| Summa | 22 600 000 | 20 400 000 |

| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 109 375 | 109 375 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 109 375 | 109 375 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -70 280 | -63 056 |
| Årets avskrivning | -7 224 | -7 224 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -77 504 | -70 280 |
| Utgående restvärde enligt plan | 31 871 | 39 095 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 40 524 | 40 524 |
| Utgående anskaffningsvärde | 40 524 | 40 524 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -40 524 | -40 524 |
| Utgående avskrivning | -40 524 | -40 524 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 70 021 | 67 832 |
| Transaktionskonto | 108 254 | 91 418 |
| Borgo räntekonto | 938 345 | 1 012 484 |
| Summa | 1 116 620 | 1 171 734 |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 1 250 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 13 932 | 13 019 |
| Förutbet bredband | 23 156 | 0 |
| Summa | 38 338 | 13 019 |

| NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2024-12-31 | Skuld 2024-12-31 | Skuld 2023-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SEB | 2025-03-28 | 2,62 % | 448 000 | 448 000 |
| SEB | 2025-02-28 | 3,30 % | 452 500 | 452 500 |
| SEB | 2025-06-28 | 3,21 % | 2 264 800 | 2 324 400 |
| SEB | 2025-03-28 | 3,26 % | 2 297 000 | 2 325 000 |
| SEB | 2025-03-28 | 4,50 % | 2 500 000 | 2 500 000 |
| SEB | 2025-01-28 | 3,33 % | 1 700 000 | 1 700 000 |
| Summa | | | 9 662 300 | 9 749 900 |
| Varav kortfristig del | | | 9 662 300 | 6 801 900 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 224 300 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn el | 2 275 | 4 685 |
| Uppl kostnad Värme | 17 417 | 18 334 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 19 000 | 16 000 |
| Uppl kostn räntor | 1 465 | 2 192 |
| Uppl kostn vatten | 11 127 | 5 023 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 2 537 | 2 215 |
| Uppl kostnad arvoden | 28 650 | 26 252 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 9 002 | 8 248 |
| Förutbet hyror/avgifter | 108 645 | 98 747 |
| Summa | 200 118 | 181 696 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 9 926 000 | 9 926 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Carl Jonas Michael Persson
Styrelseledamot

Elin Tälth
Ordförande

Noak Axel Vitalis Bredin
Styrelseledamot

Olle Månsson
Styrelseledamot

Sarah Johanna Birgitta Torstensson
Styrelseledamot

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

Adact
Björn Thunholm
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 21:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2025 17:37

DOCUMENT ID:

SkgalVuaJl

ENVELOPE ID:

BJe1aL4uT1g-SkgalVuaJl

DOCUMENT NAME:

Brf Skiftesgatan 4, 769623-7945 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Sarah Johanna Birgitta Torstensson sarah@skiftesgatan.com | Signed Authenticated | 01.04.2025 11:40 01.04.2025 11:29 | eID Low | Swedish BankID IP: 217.213.123.111 |
| 2. ELIN TÄLTH elin@skiftesgatan.com | Signed Authenticated | 01.04.2025 13:16 01.04.2025 13:13 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.230.106.115 |
| 3. Noak Axel Vitalis Bredin noak@skiftesgatan.com | Signed Authenticated | 16.04.2025 15:18 16.04.2025 15:18 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.230.105.254 |
| 4. Olle Månsson olle@skiftesgatan.com | Signed Authenticated | 16.04.2025 16:53 15.04.2025 13:43 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.234.89.85 |
| 5. Carl Jonas Michael Persson jonas@skiftesgatan.com | Signed Authenticated | 16.04.2025 20:41 16.04.2025 20:41 | eID Low | Swedish BankID IP: 80.217.192.11 |
| 6. BJÖRN THUNHOLM bjorn.thunholm@adact.se | Signed Authenticated | 16.04.2025 21:40 16.04.2025 21:40 | eID Low | Swedish BankID IP: 176.10.218.66 |

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skiftesgatan 4

Org.nr. 769623-7945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skiftesgatan 4 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skiftesgatan 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Thunholm
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 21:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2025 17:37

DOCUMENT ID:

BJ-eTUVuayl

ENVELOPE ID:

Hk-kT8N_6ke-BJ-eTUVuayl

DOCUMENT NAME:

Brf Skiftesgatan revisionsberättelse 2024.pdf

4 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. BJÖRN THUNHOLM bjorn.thunholm@adact.se | Signed Authenticated | 16.04.2025 21:42 16.04.2025 21:41 | eID Low | Swedish BankID IP: 176.10.218.66 |

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed