

Brf Von Gerdesgatan 3

Årsredovisning 2022

A graphic illustration at the bottom of the page features a dark silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight against a lighter yellow background.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf von Gerdesgatan 3
769603-5414
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf von Gerdesgatan 3, 769603-5414, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Simon Börjeson	Ordförande	2023
Anders Segerlund	Ledamot	2023
David Olsson	Ledamot	2023
Gustav Böös	Ledamot	2023
Karla Holén	Ledamot	2023

Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström, Adact Revisorer & Konsulter AB	Auktoriserad revisor	2023
---	----------------------	------

Valberedning

Rickard Avellan	2023
Karin Guldbrandsen	2023

Firmeteckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter, 1 lokal, 2 förråd samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
26	2

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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid	Förlängning
Michael Wilcox	20 kvm	2024-02-14	2 år

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Hagwalls Förvaltning och Fastighetsservice
Utby Städ och Golvslipning
Tele2
Telenor
Fortum
Göteborg Energi
Renova
Kone
Anticimex

Fastighetsskötsel
Städning
Kabel-TV
Bredband och telefoni
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Källsortering
Serviceavtal hissar
Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 45 522 kr och planerat underhåll för 53 222 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnad i not 5 avser renovering av en hyresrätt, rensning av stuprör samt åtgärder av bleck och plåt på tak.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-12-22 av Sustend och uppdaterades under 2021 av Reijlers. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 262 000 kr, vilket motsvarar 165 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2022 uppgår avsättningen till 59 000 kr, vilket motsvarar 37 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	År
OVK-besiktning	2023
Byte av gesimsränna	2025
Byte av hissmotor/styrning	2027
Ommålning av tak	2027

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Rensning av stuprör	2022
Åtgärder av bleck och plåt på tak	2022
Renovering av hyresrätt	2022
Ommålning i allmänna utrymmen	2021
Relining av rör i bottenplattan	2020
Spolning av stammar till samtliga lägenheter	2020
Tätning av gesimsränna	2020
Avgasning av systemvätska i värmesystem samt byte av expansionskärl	2019
Anläggning av sex nya parkeringsplatser	2019
Byte av husets samtliga fönster	2018
Byte av tvättmaskin	2018
Byte av frånluftsfläkt på tak	2018
Reparation av drivmotor till hiss	2018
OVK-besiktning	2017
Större maskinreparation av hiss	2013
Målning av tak	2009
Omputsning av fasad samt nya balkonger i väster & öster	2008-2009
Förbättring av ventilation	2008-2009
Renovering av soprum, tvättstuga och torkrum	2007
Dränering av gårdssidan	2006
Målning av trappuppgång	2003
Elstambyte	2002
Nyinstallation av hiss & fläkt	2002
Rörstambyte	2000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 10 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsens målsättning är att arbeta för en bibehållen god ekonomi för föreningen och dess medlemmar. Trots god ekonomi, har styrelsen under verksamhetsåret beslutat om en avgiftshöjning för samtliga medlemmar på 3% med start från första januari 2023 för att mildra de ökade kostnaderna föreningen står inför. Den senaste avgiftshöjningen beslutades 2014.

Under 2022 har styrelsen arbetat med en vattenläcka samt renoverat hyreslägenheter, vilket planeras att fortgå under 2023. I övrigt har ett nytt verkstadsrum inretts i källaren. Verkstadsrummet är tillgängligt för samtliga medlemmar.

Enligt nuvarande underhållsplan planeras byte av gesimsränna under 2025, byte av motor och styrning till hissen 2025 samt ommålning av tak 2027. Notera att dessa tider är uppskattade baserat på teknisk livslängd och kan därför komma att utföras tidigare eller senare beroende på när behovet av underhållet faller ut.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

Ingen beviljad andrahandsuthyrning 2022-12-31 (1 beviljad andrahandsuthyrning 2021-12-31).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 2014.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2023-01-01.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga bostadsrättslägenheter 165 kr per månad för bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 147	1 162	1 171	1 084
Resultat efter finansiella poster	1	41	60	65
Förändring av underhållsfond	48	12	-30	9
Resultat efter fondförändringar	-48	29	90	56
Sparande, kr / kvm	238	258	285	253
Soliditet (%)	60	60	59	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	549	550	549	547
Bostadshyra, kr / kvm	1 445	1 421	1 411	1 371
Lokalhyra, kr / kvm	2 778	2 702	2 695	2 652
Driftskostnad, kr / kvm	357	351	330	297
Energikostnad, kr / kvm	195	192	179	173
Ränta, kr / kvm	34	39	46	49
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	37	37	36	35
Lån, kr / kvm	4 126	4 138	4 160	4 192
Räntekänslighet (%)	8	8	8	9
Snittränta (%)	0,83	0,95	1,11	1,17

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 613 207	717 622	-4 284 682	40 553
Disposition enligt föreningsstämma			40 553	-40 553
Avsättning till underhållsfond		59 000	-59 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 656	10 656	
Årets resultat				601
Vid årets slut	13 613 207	765 966	-4 292 473	601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 244 129
Årets resultat före fondförändring	601
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-59 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 656
Summa över/underskott	-4 291 872

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 291 872
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 087 068	1 099 083
Övriga rörelseintäkter	3	59 491	62 902
Summa rörelseintäkter		1 146 559	1 161 985
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-45 522	-25 486
Planerat underhåll	5	-53 222	-46 344
Driftskostnader	6	-565 076	-555 948
Övriga kostnader	7	-100 646	-105 211
Personalkostnader	8	-4 697	-4 496
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9	-323 215	-322 047
Summa rörelsekostnader		-1 092 378	-1 059 532
Rörelseresultat		54 181	102 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter		593	84
Räntekostnader		-54 173	-61 984
Summa finansiella poster		-53 580	-61 900
Resultat efter finansiella poster		601	40 553
Resultat före skatt		601	40 553
Årets resultat		601	40 553

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	15 531 921	15 848 661
Inventarier, maskiner och installationer	11	77 441	83 916
		<u>15 609 362</u>	<u>15 932 577</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		-	2 800
		-	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 609 362</u>	<u>15 935 377</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		806	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 157	32 542
		<u>37 963</u>	<u>32 591</u>
Kassa och bank	13	1 214 796	907 071
Summa omsättningstillgångar		<u>1 252 759</u>	<u>939 662</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 862 121</u>	<u>16 875 039</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 613 207	13 613 207
Underhållsfond		765 966	717 622
		<u>14 379 173</u>	<u>14 330 829</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 292 474	-4 284 682
Årets resultat		601	40 553
		<u>-4 291 873</u>	<u>-4 244 129</u>
Summa eget kapital		<u>10 087 300</u>	<u>10 086 700</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	6 539 072
		-	<u>6 539 072</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 539 072	20 000
Leverantörsskulder		42 836	49 295
Skatteskulder		3 574	2 519
Övriga skulder		-	3 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	189 339	174 247
		<u>6 774 821</u>	<u>249 267</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 862 121</u>	<u>16 875 039</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	54 181	102 453
Avskrivningar	323 215	322 047
	377 396	424 500
Erhållen ränta	593	84
Erlagd ränta	-54 173	-61 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	323 816	362 600
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 573	-1 850
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	6 482	-29 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	327 725	331 366
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-52 644
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-52 644
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 812 956
Amortering av låneskulder	-20 000	-2 847 918
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-34 962
Årets kassaflöde	307 725	243 760
Likvida medel vid årets början	907 071	663 311
Likvida medel vid årets slut	1 214 796	907 071

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader*

-Stomme	100 år
-Fasader	50 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, ledningssystem	40 år
-Övrigt	20-40 år

Markanläggningar

-Parkeringsplatser	20 år
--------------------	-------

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskiner	15 år
----------------	-------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	778 368	778 684
Hyror bostäder	197 118	210 340
Hyror lokaler	55 560	54 036
Hyror p-platser	48 822	48 823
Övriga objekt *	7 200	7 200
Summa	1 087 068	1 099 083

* Avser separat debitering för terrass samt hyra av extra förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bredband	49 500	49 522
Överlåtelseavgifter	4 778	4 753
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	3 573
Övriga intäkter	2 459	5 054
Intäkter från vidarefakturerade kostnader	2 754	-
Summa	59 491	62 902

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 281	1 925
Värme, installationer	1 354	11 105
Ventilation, installationer *	28 069	-
Hiss	10 186	11 210
Vattenskador	4 632	-
Skadedjur	-	1 246
Summa	45 522	25 486

* Avser byte av frekvensomvandlare till fläkt.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder *	42 566	-
Övrigt, gemensamma utrymmen **	-	46 344
Huskropp, övrigt ***	10 656	-
Summa	53 222	46 344

* Avser renovering av hyresrätt.

** Avser ommålning av allmänna utrymmen.

*** Avser rensning av stuprör samt åtgärder av bleck och plåt på tak.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	47 581	43 013
Fastighetsskötsel	41 760	40 708
Städning	22 938	22 272
Besiktningkostnader	-	940
Vinterrenhållning	4 719	12 849
Serviceavtal	7 930	7 176
Förbrukningsmaterial	3 477	338
El	56 349	31 225
Uppvärmning	174 263	191 883
Vatten och avlopp	78 879	80 756
Avfallshantering *	41 660	41 304
Försäkringar	14 848	13 138
Kabel-TV	15 232	14 906
Bredband	55 440	55 440
Summa	565 076	555 948

* Utöver den löpande avfallshanteringen hyrdes en container under 2021 för 2 346 kr.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 150
Tele och post	1 723	1 725
Förvaltningskostnader	80 782	84 064
Revision	12 400	4 225
Jurist- och advokatkostnader	3 052	-
Bankkostnader	763	1 391
Övriga externa tjänster	-	8 906
Övriga externa kostnader	1 926	2 750
Summa	100 646	105 211

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	4 697	4 496
Summa	4 697	4 496

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	304 801	304 803
Markanläggningar	11 939	11 939
Inventarier, maskiner och installationer	6 475	5 305
Summa	323 215	322 047

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 122 628	17 122 628
-Mark	2 602 564	2 602 564
-Markanläggningar	238 780	238 780
	<u>19 963 972</u>	<u>19 963 972</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 19 963 972	 19 963 972
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 088 448	-3 783 645
-Markanläggningar	-26 863	-14 924
	<u>-4 115 311</u>	<u>-3 798 569</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-304 801	-304 803
-Årets avskrivning på markanläggning	-11 939	-11 939
	<u>-316 740</u>	<u>-316 742</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -4 432 051	 -4 115 311
 Redovisat värde	 15 531 921	 15 848 661
 <i>Varav</i>		
Byggnader	12 729 379	13 034 180
Mark	2 602 564	2 602 564
Markanläggningar	199 978	211 917
 Taxeringsvärden		
Bostäder	54 600 000	53 800 000
Lokaler	359 000	362 000
 Totalt taxeringsvärde	 54 959 000	 54 162 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>22 868 000</i>	<i>21 071 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	97 130	44 486
	97 130	44 486
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	52 644
	-	52 644
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	97 130	97 130
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 214	-7 909
	-13 214	-7 909
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 475	-5 305
	-6 475	-5 305
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-19 689	-13 214
 Redovisat värde	77 441	83 916

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringskostnad	17 123	14 848
Förutbetalda kostnader	20 034	17 694
Summa	37 157	32 542

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 214 796	907 071
Summa	1 214 796	907 071

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 539 072	20 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	6 539 072
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 539 072	6 559 072

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	6 539 072	6 559 072
Summa	6 539 072	6 559 072

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,78 %	2023-06-01	2 812 956	-	-	2 812 956
Stadshypotek	0,88 %	2023-09-01	1 790 544	-	20 000	1 770 544
Stadshypotek	0,88 %	2023-09-01	388 000	-	-	388 000
Stadshypotek	0,77 %	2023-12-01	600 000	-	-	600 000
Stadshypotek	0,88 %	2023-09-01	967 572	-	-	967 572
Summa			6 559 072	-	20 000	6 539 072

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	4 995	4 995
Upplupna räntekostnader	3 708	4 094
Förutbetalda intäkter	94 872	104 124
Upplupna revisionsarvoden	12 500	4 100
Upplupna driftskostnader	73 264	56 934
Summa	189 339	174 247

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 554 600	8 554 600
Summa ställda säkerheter	8 554 600	8 554 600

Underskrifter

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

Simon Börjeson
Styrelseordförande

Anders Segerlund

David Olsson

Karla Holén

Gustav Böös

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur.
Adact Revisorer & Konsulter AB

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Brf Von Gerdesgatan 3, årsredovisning 2022

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 05 2023 11:28AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6419B6B3D776A
APR 05 2023 11:28AM

Deltagare



Mar 21 2023 03:01PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Mar 24 2023 11:14AM	Simon Börjeson granskade dokumentet:
Mar 24 2023 11:30AM	 SIMON BÖRJESON signerade dokumentet
Mar 23 2023 09:50AM	Anders Segerlund granskade dokumentet:
Mar 23 2023 09:54AM	 ANDERS SEGERLUND signerade dokumentet
Mar 21 2023 05:18PM	David Olsson granskade dokumentet:
Mar 22 2023 10:36AM	 DAVID OLSSON signerade dokumentet
Mar 21 2023 03:15PM	Karla Holén granskade dokumentet:
Mar 23 2023 10:12AM	 Karla Holén signerade dokumentet
Mar 21 2023 07:40PM	Gustav Böös granskade dokumentet:
Apr 04 2023 05:59PM	 Gustav Martin Alexander Böös signerade dokumentet
Apr 05 2023 11:27AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Apr 05 2023 11:28AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 05 2023 11:28AM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen von Gerdesgatan 3
Org.nr. 769603-5414

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen von Gerdesgatan 3 för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen von Gerdesgatan 3 för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse - Brf Von Gerdesgatan 3

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 05 2023 11:29AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6419B9F8D4796
APR 05 2023 11:29AM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 04 2023 07:20PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2023 11:29AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Apr 05 2023 11:29AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 05 2023 11:29AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

