

Brf Norra Gubberogatan 9-11

Årsredovisning 2023

A stylized illustration of a city skyline. The foreground features dark silhouettes of houses with chimneys. Behind them, a lighter yellow layer shows more houses. To the right, a group of birds is flying. The text 'BREDABLICK' is centered in the dark foreground.

BREDABLICK

 **phm** partner



Årsredovisning för

Brf Norra Gubberogatan 9-11

769614-5288

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norra Gubberogatan 9-11, 769614-5288, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Norra Gubberogatan 9-11. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anton Gustafsson	Ordförande	2024
André Jawahiri	Ledamot	2024
Anna Barrefors	Ledamot	2024
Sanna Mellgren	Ledamot	2024
Johanna Eriksson	Ledamot	2025
David Hedin	Ledamot	2025
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Susanne Andersson, BoRevision AB	Extern revisor	2024

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Gårda 69:5, Gårda 69:6 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1939. Fastigheternas adresser är Norra Gubberogatan 9 och Norra Gubberogatan 11.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14	32	10

Total tomtarea:	607 kvm
Total bostadsarea:	3352 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2884 kvm
- varav hyresrättsarea:	468 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring till och med 2024-05-31.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Halebop	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Hissteknik	Serviceavtal hissar
Renova	Avfallshantering, sorterat avfall



Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 190 502 kr och planerat underhåll för 213 880 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna 2023 i not 5 till resultaträkningen avser injustering av värme, byte av fläkt och byte av tvättmaskiner.

Utöver underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen har det under 2023 även utförts en grundkontroll av fastigheten för att kontrollera om en grundförstärkning är aktuell, kostnaden framgår i not 7 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-11-10 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 552 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 165 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Besiktning av infästningar på balkonger	2024
Byte av plåtdörrar på innergård	2024
Renovering av trapphus	2024
Byte av tvättmaskin	2025
Byte av torkskåp	2025
Byte av cirkulationspump	2025
Taksäkerhetsbesiktning	2026
OVK-besiktning	2027

Sammanställning över utförda åtgärder

	År
Injustering av värme	2023
Grundkontroll	2023
Byte av tvättmaskiner	2023
Byte av fläkt	2023
Brandskyddskontroll av öppna spisar	2022
Byte av VS-pump	2022
Kontroll av grundläggning	2022
OVK-besiktning	2021
Injustering av ventilation	2021
Underhållsspolning av stammar	2021
Energideklaration	2020
Relining och byte av avloppsstammar i grunden	2020
Utökat brandskydd	2019
Byte av fönster	1989
Byte av yttertak	1989
Byte av ventilation	1989
Byte av el	1989

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).
Under 2023 har inga upplåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 1 upplåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 69 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 65 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade.

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 369	3 226	3 264	3 307
Resultat efter finansiella poster	-659	-221	-12	-231
Förändring av underhållsfond	529	131	131	-193
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-223	422	630	736
Sparande, kr / kvm	98	165	245	277
Soliditet (%)	73	72	67	65
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	742	742	723	743
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	63	65	63	61
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	742	742	723	743
Bostadshyra, kr / kvm	1 311	1 274	1 433	1 285
Driftskostnad, kr / kvm	332	466	438	396
Energikostnad, kr / kvm	170	307	294	263
Ränta, kr / kvm	257	203	179	195
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	165	39	57	57
Lån, kr / kvm	8 025	8 622	10 949	10 983
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	9 327	10 183	12 932	13 656
Räntekänslighet (%)	12,58	13,73	17,88	18,39
Snittränta (%)	3,20	2,36	1,63	1,77

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	70 407 767	6 043 273	542 069	-1 137 347	-220 978
Disposition enligt föreningsstämma				-220 978	220 978
Avsättning till underhållsfond 2022			191 000	-191 000	
Avsättning till underhållsfond			552 000	-552 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-213 880	213 880	
Årets upplåtelser	1 137 903	762 957			
Årets resultat					-658 836
Vid årets slut	71 545 670	6 806 230	1 071 189	-1 887 445	-658 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 358 325
Årets resultat före fondförändring	-658 836
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut 2023	-191 000
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-552 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	213 880
Summa underskott	-2 546 281

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 546 281
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 751 942	2 760 302
Övriga rörelseintäkter	3	616 725	466 028
Summa rörelseintäkter		3 368 667	3 226 330
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 515 674	-1 672 727
Övriga kostnader	7	-941 181	-274 786
Personalkostnader	8	-57 729	-73 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-773 836	-773 836
Summa rörelsekostnader		-3 288 420	-2 794 942
Rörelseresultat		80 247	431 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121 145	29 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-860 228	-681 378
Summa finansiella poster		-739 083	-652 366
Resultat efter finansiella poster		-658 836	-220 978
Årets resultat		-658 836	-220 978

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	99 975 413	100 749 249
Summa materiella anläggningstillgångar		99 975 413	100 749 249
Summa anläggningstillgångar		99 975 413	100 749 249
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 742	263 243
Övriga fordringar		3 013	1 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	136 298	144 626
Summa kortfristiga fordringar		179 053	408 994
Kassa och bank		4 497 924	4 233 333
Summa omsättningstillgångar		4 676 977	4 642 327
SUMMA TILLGÅNGAR		104 652 390	105 391 576



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 351 900	76 451 040
Underhållsfond		1 071 189	542 069
Summa bundet eget kapital		79 423 089	76 993 109
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 887 445	-1 137 347
Årets resultat		-658 836	-220 978
Summa fritt eget kapital		-2 546 281	-1 358 325
Summa eget kapital		76 876 808	75 634 784
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	9 700 000	15 500 000
Summa långfristiga skulder		9 700 000	15 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	17 200 000	13 400 000
Leverantörsskulder		202 168	206 595
Skatteskulder		92 483	166 768
Övriga skulder		4 142	5 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	576 789	477 719
Summa kortfristiga skulder		18 075 582	14 256 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 652 390	105 391 576

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	80 247	431 388
Avskrivningar	773 836	773 836
	854 083	1 205 224
Erhållen ränta	121 145	29 012
Erlagd ränta	-860 228	-681 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	115 000	552 858
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	229 941	238 508
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	18 790	29 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 731	820 429
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 900 860	-
Upptagna lån	11 400 000	-
Amortering av låneskulder	-13 400 000	-7 801 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 140	-7 801 500
Årets kassaflöde	264 591	-6 981 071
Likvida medel vid årets början	4 233 333	11 214 404
Likvida medel vid årets slut	4 497 924	4 233 333

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

- Byggnad

100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 138 574	2 105 640
Hyror bostäder	613 368	654 662
Summa	2 751 942	2 760 302

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bredband	10 500	11 850
Vatten *	138 978	143 523
Uppvärmning *	413 969	273 307
Överlåtelseavgifter	6 565	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 256	2 956
Övriga intäkter **	41 457	34 392
Summa	616 725	466 028

* Föreningen vidarefakturerar 50 % av kostnaderna avseende uppvärmning och vatten till grannföreningen Brf Norra Gubberogatan 5-7. Kostnaderna återfinns i not 7 till resultaträkningen.

** Av intäkt 2023 avser 18 809 kr elstöd och 14 200 kr vidarefaktureringar till medlemmar av åtgärder efter OVK.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	30 165	3 975
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 551	2 273
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 211	25 288
VA & sanitet, installationer	17 471	57 460
Värme, installationer	3 664	-
Ventilation, installationer	10 100	11 053
Hiss	9 076	11 193
Hus kropp, fönster	10 891	-
Vattenskador	61 288	-
Övrigt *	36 085	-
Summa	190 502	111 242

* Avser grundkontroll, gasfjäderbyte samt byte av brandventilator.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	112 770	-
Värme, installationer	93 750	-
Ventilation, installationer	7 360	-
Summa	213 880	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	88 984	85 064
Teknisk förvaltning	197 188	148 372
Besiktningskostnader	6 561	55 408
Serviceavtal	4 999	7 482
Förbrukningsmaterial	396	4 187
Övriga utgifter för köpta tjänster *	11 125	-
El	71 821	107 503
Uppvärmning **	360 014	654 521
Vatten och avlopp **	138 977	265 381
Avfallshantering	83 754	85 752
Övriga taxebundna kostnader	-	4 494
Försäkringar	66 493	65 831
Systematiskt brandskyddsarbete	9 500	24 571
Bredband	70 560	52 919
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	920	-
Summa	1 111 292	1 561 485

* Avser installation av filterbox i tvättstuga samt framtagning av produktförslag för armaturer i trapphus.

** Kostnad 2022 inkluderar vidarefakturerade kostnader till grannföreningen Brf Norra Gubberogatan 5-7.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 000	-
Kontorsmateriel och trycksaker	495	-
Tele och post	5 037	1 189
Förvaltningskostnader	133 286	102 905
Revision	23 325	8 625
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	2 651
Jurist- och advokatkostnader	-	10 519
Bankkostnader	2 887	6 953
IT-tjänster	274	-
Övriga externa tjänster *	256 886	132 414
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	6 180
Övriga externa kostnader **	513 991	3 350
Summa	941 181	274 786

* Kostnad 2023 avser grundkontroll.

** Av kostnaden 2023 avser 14 200 kr vidarefakturerings av åtgärder efter OVK, 360 014 kr vidarefakturerings av uppvärmningskostnader och 138 978 kr vidarefakturerings av vatten till grannföreningen Brf Norra Gubberogatan 5-7.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Styrelsearvoden *	43 834	56 000
Summa	43 834	56 000
Sociala avgifter **	13 895	17 593
Summa	57 729	73 593

* Styrelsearvodet 2023 uppgår till 56 000 kr, 12 166 kr avser bortbokning av tidigare uppbokat arvode som ej tagits ut av styrelsen.

** Sociala avgifter 2023 uppgår till 17 595 kr, 3 700 kr avser bortbokning av tidigare uppbokade sociala avgifter.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Byggnader	773 836	773 836
Summa	773 836	773 836

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	77 383 580	77 383 580
-Mark	29 234 745	29 234 745
	106 618 325	106 618 325
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
Utgående anskaffningsvärden	106 618 325	106 618 325
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 869 076	-5 095 240
	-5 869 076	-5 095 240
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-773 836	-773 836
	-773 836	-773 836
Utgående avskrivningar	-6 642 912	-5 869 076
Redovisat värde	99 975 413	100 749 249
<i>Varav</i>		
Byggnader	70 740 668	71 514 504
Mark	29 234 745	29 234 745
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 600 000	67 600 000
Totalt taxeringsvärde	67 600 000	67 600 000
<i>Varav byggnader</i>	45 000 000	45 000 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	87 325	-
Förutbetald försäkring	27 751	27 642
Förutbetalda kostnader	21 222	116 984
Summa	136 298	144 626

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	778 691	160 141
Transaktionskonto Handelsbanken	-	385 440
Transaktionskonto SBAB	3 719 233	3 686 999
Transaktionskonto Borgo	-	753
Summa	4 497 924	4 233 333

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 200 000	13 400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 700 000	15 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	26 900 000	28 900 000

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	26 900 000	28 900 000
Summa	26 900 000	28 900 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	3,57 %	2023-06-13	5 800 000	-	5 800 000	-
Nordea	2,87 %	2024-05-15	5 800 000	-	-	5 800 000
SBAB	0,93 %	2023-05-09	7 600 000	-	7 600 000	-
SBAB	2,84 %	2025-11-20	5 700 000	-	-	5 700 000
SBAB	2,84 %	2025-11-20	4 000 000	-	-	4 000 000
Nordea *	4,49 %	2024-05-10	-	7 600 000	-	7 600 000
Nordea **	4,44 %	2024-06-13	-	3 800 000	-	3 800 000
Summa			28 900 000	11 400 000	13 400 000	26 900 000

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

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M + 0,40 % under bindningstiden.

** Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M + 0,43 % under bindningstiden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	73 595	89 461
Upplupna räntekostnader	90 476	45 784
Förutbetalda intäkter	191 840	160 139
Upplupna revisionsarvoden	22 700	21 000
Upplupna driftskostnader	198 178	161 335
Summa	576 789	477 719

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Under februari 2024 har en av föreningens hyresrätter, 3 RoK på 84 kvm, upplåtits med bostadsrätt för 3 750 000 kr.



Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	50 091 200	50 091 200
Summa ställda säkerheter	50 091 200	50 091 200

Underskrifter

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

Anton Gustafsson
Styrelseordförande

André Jawahiri

Anna Barrefors

Johanna Eriksson

David Hedin

Sanna Mellgren

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Susanne Andersson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Gubberogatan 9-11, org.nr. 769614-5288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Gubberogatan 9-11 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Norra Gubberogatan 9-11 för räkenskapsåret 2023 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 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 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BREDABLICK



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

