

Årsredovisning 2024

Brf Smörgatan 12-18

769614-4927



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smörgatan 12-18

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2006-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kallebäck 12:5	2008	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tidigaste uppsägningsdatum är 2039-11-03 (20 år), gällande avgäldsperiod går ut 2039-11-03 då avgälden omförhandlas.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 2 576 kvm och 2 lokaler om 11,5 kvm vardera. Byggnadernas totalyta är 2 725 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annetthe Lang	Ordförande
Camilla Karlsson	Styrelseledamot
Helena Radö	Styrelseledamot
Johan Fredrik Vad Jensen	Styrelseledamot
Jonathan Nord Ekfeldt	Styrelseledamot
Sabina Karlsson	Styrelseledamot

Revisorer

Mikael Thorell	Revisor
----------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-06. Förberedande möte inför förlikningssammanträde med Edvardsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Inga projekt detta år
- 2023** ● OVK. Entréer till garage omgjutna.
- 2021** ● Stambyte pågår.
- 2020** ● Inköp roddmaskin till gymet. Grillplats byggd intill pergolan med fasta grillar. Stambyte påbörjat.
- 2019** ● Byggt nytt uteförråd. Stensatt uteplats vid pergolan. Ommålning och ny matta i gym. Installation säkerhetsdörrar källarplan. OVK och Energideklaration genomförd.
- 2018** ● Uteplatser klara i markplan, nya fönster & dörrar installerade. Staket uppsatt runt gräsmattan. Ny stensatt uteplats vid gräsmattan med fasta grillar. Pergola byggd på framsidan. Låsbara sopluckor. To
- 2017** ● Bya större inglasade balkonger. Uttag för laddning elbil, 3 st. Nya porttelefoner. Avloppssystem underhållsspolat
- 2016** ● Nya tak entréer. Akustikplattor installerade i uppgångar. ytterligare investering i gym. Drän.pump för dagvattenbrunnar bytt.
- 2015** ● Ny u-hållplan upprättad. Renovering trappuppgångar, tvättstuga och garagedörrar målade. Byte expansionskärl och C-pump. Förstärkt säkerhet i källarplan.
- 2014** ● Nya dörrar till cykelrum, upprustning gym, skyddsrum åtgärdat och godkänt
- 2013** ● OVK, ny tvättmaskin, nya spokärl, brandkontroll
- 2011** ● Tegelbalkar, fogar, takfot, takrännor & stuprör utbytta
- 2010** ● Utemiljö åtgärdad, byte dagvattenrör, asfaltering av gång och p-plats, termostater bytta, injusteringsventiler & c-pump utbytt
- 2009** ● Dränering runt fastighet, mekanisk ventilation installerad
- 2008** ● Relining

Planerade underhåll

- 2025** ● Plan för tvättstuga och elladdning bilar

Avtal med leverantörer

Lås Låsspecialisten
Utemiljö HTE Garden

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har en rättstvist med E Edvardsson Bygg AB avseende stambyte avslutats med förlikning. Tvistens utfall har inneburit en justering av byggnadens anskaffningsvärde i redovisningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 106 623	2 492 258	2 252 530	2 233 703
Resultat efter fin. poster	-5 723 156	-1 023 253	-1 121 571	-1 373 922
Soliditet (%)	30	36	39	41
Yttre fond	1 320 154	1 145 421	1 572 839	1 148 839
Taxeringsvärde	50 824 000	50 824 000	50 824 000	47 289 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 071	898	805	763
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	72,8	87,2	88,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 351	15 415	13 878	13 970
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 886	13 944	13 280	13 368
Sparande per kvm totalyta, kr	-126	0	55	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	26	36	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	97	94	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	38	33	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	162	162	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	2,90	1,24	0,87
Räntekänslighet (%)	14,33	17,17	17,24	18,32

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

Föreningen har ett minusresultat i år på 5 723 156 kr. Den stora förlusten beror främst på tre saker:

- Avskrivningar på 945 519 kr, vilket betyder att vi varje år räknar av lite på värdet av våra byggnader och tillgångar.
- Vi har också tagit bort värdet på de gamla stammarna, 4 433 336 kr, eftersom de inte längre används. Det har vi gjort i samband med att vi nu registrerat de nya stammarna, efter en uppgörelse i en tidigare tvist med Edvardsson Bygg AB.
- Vi har även haft juridiska kostnader på 791 671 kr, kopplade till samma tvist, som nu är avslutad till föreningens fördel.

Det är viktigt att veta att avskrivningarna och restvärdet på stammarna inte påverkat föreningens likviditet. De juridiska kostnaderna har varit tillfälliga och påverkar inte heller föreningens ekonomi framåt. Med dagens siffror ser vi att föreningen kommer att ha ett positivt kassaflöde framöver.

Föreningens ekonomi är annars stabil. Vi planerar långsiktigt och ser över avgifterna varje år när vi gör budget, för att säkerställa att ekonomin förblir i god balans.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	30 299 498	-	6	30 299 504
Upplåtelseavgifter	3 042 580	-	239 200	3 281 780
Fond, yttre underhåll	1 145 421	-	174 733	1 320 154
Ack. kostnad för nyupplåtelse	0	-239 206	-	-239 206
Balanserat resultat	-10 970 012	-1 023 253	-174 733	-12 167 998
Årets resultat	-1 023 253	1 023 253	-5 723 156	-5 723 156
Eget kapital	22 494 234	-239 206	-5 483 950	16 771 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 167 998
Årets resultat	-5 723 156
Totalt	-17 891 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	152 472
Balanseras i ny räkning	-18 043 626
	-17 891 154

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	3 106 623	2 492 258
Övriga rörelseintäkter	3	252 695	548 195
Summa rörelseintäkter		3 359 318	3 040 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 197 543	-1 473 526
Övriga externa kostnader	8	-951 498	-583 885
Personalkostnader	9	-157 304	-148 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-945 519	-829 940
Övriga rörelsekostnader	11	-4 433 336	0
Summa rörelsekostnader		-7 685 200	-3 035 860
RÖRELSERESULTAT		-4 325 883	4 593
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 007	20 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 404 281	-1 048 530
Summa finansiella poster		-1 397 274	-1 027 846
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 723 156	-1 023 253
ÅRETS RESULTAT		-5 723 156	-1 023 253

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	52 851 193	39 215 216
Markanläggningar	12	215 870	255 122
Maskiner och inventarier	13	3 130	8 281
Pågående projekt	14	0	21 103 353
Summa materiella anläggningstillgångar		53 070 193	60 581 972
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 070 193	60 581 972
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 523	23 796
Övriga fordringar	15	522 582	122 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	156 052	151 468
Summa kortfristiga fordringar		685 157	297 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 620 067	1 296 158
Summa kassa och bank		1 620 067	1 296 158
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 305 224	1 593 513
SUMMA TILLGÅNGAR		55 375 417	62 175 485

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 342 078	33 342 078
Fond för yttre underhåll		1 320 154	1 145 421
Summa bundet eget kapital		34 662 232	34 487 499
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 167 998	-10 970 012
Årets resultat		-5 723 156	-1 023 253
Summa ansamlad förlust		-17 891 154	-11 993 265
SUMMA EGET KAPITAL		16 771 078	22 494 234
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	13 000 000	5 629 541
Summa långfristiga skulder		13 000 000	5 629 541
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 840 070	32 369 103
Leverantörsskulder		194 138	1 095 803
Skatteskulder		3 347	2 035
Övriga kortfristiga skulder		1 205	353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	565 579	584 416
Summa kortfristiga skulder		25 604 339	34 051 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 375 417	62 175 485

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 325 883	4 593
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	4 433 336	0
Årets avskrivningar	945 519	829 940
	1 052 972	834 533
Erhållen ränta	7 007	20 684
Erlagd ränta	-1 430 536	-1 013 049
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-370 556	-157 832
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-387 802	-28 289
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-892 083	-309 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 650 441	-495 919
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	2 132 924	-6 790 011
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 132 924	-6 790 011
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 000 000
Amortering av lån	-158 574	-211 432
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-158 574	3 788 568
ÅRETS KASSAFLÖDE	323 909	-3 497 362
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 296 158	4 793 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 620 067	1 296 158

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smörgatan 12-18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	100 år
Fasader	30 år
Yttertak	45 år
Fönster	45 år
Balkonger	40 år
Hissar, ledningssystem	20-25 år
Dörrar förråd	30 år
Passersystem	10 år
Stambyte	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	2 564 220	2 136 900
Balkongavgift	77 420	79 380
Hysesintäkter, bostäder	135 704	115 068
Hysesintäkter, lokaler	18 500	0
Hysesintäkter, p-platser	291 750	171 600
Avgiftsreduktion	0	-25 000
Övriga intäkter	19 029	14 310
Summa	3 106 623	2 492 258

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	-5	517 419
Arrendeintäkter	14 700	14 700
Elprisstöd	0	16 076
Försäkringsersättning	238 000	0
Summa	252 695	548 195

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	10 159	75 487
Städning	5 000	61 818
Besiktning och service	12 478	41 080
Trädgårdsarbete	3 257	25 772
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	74 250
Snöskottning	47 891	58 704
Övrigt	0	137 720
Summa	78 784	474 831

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	59 148	0
Bostäder	0	2 896
Lokaler	68 574	0
Tvättstuga	9 108	0
Vind	17 585	0
Dörrar och lås/porttele	3 118	1 238
VA	0	19 027
Värme	6 466	0
El	13 574	68 802
Fönster	4 334	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	4 420
Summa	181 907	96 383

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	48 228	71 034
Uppvärmning	324 775	265 413
Vatten	107 088	103 669
Sophämtning	48 327	50 781
Summa	528 418	490 897

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 714	61 281
Tomträttsavgälder	270 000	270 000
Bredband	26 320	25 046
Fastighetsskatt	56 400	55 088
Summa	408 434	411 415

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	48 038	3 232
Förbrukningsmaterial	2 972	7 277
Övriga förvaltningskostnader	19 470	40 470
Juridiska kostnader	791 671	370 754
Revisionsarvoden	18 516	18 863
Ekonomisk förvaltning	60 416	58 752
Bankkostnader	5 245	79 367
Medlems- & föreningsavg	5 170	5 170
Summa	951 498	583 885

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Löner, arbetare	3 986	0
Sociala avgifter	35 718	33 909
Summa	157 304	148 509

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 402 625	1 048 530
Övriga räntekostnader	1 656	0
Summa	1 404 281	1 048 530

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 695 292	48 695 292
Årets inköp	68 525	0
Omklassificering	18 901 904	
Utrangering	-5 000 000	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 665 721	48 695 292
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 480 076	-8 705 428
Årets avskrivning	-901 116	-774 648
Utrangering	566 664	
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 814 528	-9 480 076
Utgående restvärde enligt plan	52 851 193	39 215 216
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 181 000	28 181 000
Taxeringsvärde mark	22 643 000	22 643 000
Summa	50 824 000	50 824 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	785 000	785 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	785 000	785 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-529 878	-490 626
Årets avskrivning	-39 252	-39 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-569 130	-529 878
Utgående restvärde enligt plan	215 870	255 122

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 860	213 860
Utgående anskaffningsvärde	213 860	213 860
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-205 579	-189 539
Avskrivningar	-5 151	-16 040
Utgående avskrivning	-210 730	-205 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 130	8 281

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 103 353	14 313 342
Årets inköp	0	6 790 011
Förlikning	-2 201 449	0
Omklassificering	-18 901 904	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	21 103 353

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 582	22 091
Övriga fordringar	500 000	100 000
Summa	522 582	122 091

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 367	5 326
Försäkringspremier	58 495	55 714
Tomträtt	67 500	67 500
Bredband	6 613	6 580
Förvaltning	17 077	16 348
Summa	156 052	151 468

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-03-20	3,00 %	5 697 956	5 742 755
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,73 %	6 625 000	6 625 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	1,80 %	5 644 474	5 689 273
Nordea Hypotek	2025-02-22	3,06 %	4 872 840	4 910 616
Nordea Hypotek	2025-05-30	2,98 %	4 024 800	4 056 000
Nordea Hypotek	2026-12-16	2,75 %	6 375 000	6 375 000
Nordea Hypotek	2025-06-10	2,94 %	4 600 000	4 600 000
Summa			37 840 070	37 998 644
Varav kortfristig del			24 840 070	32 369 103

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 081 570 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 117	3 500
El	9 009	18 461
Uppvärmning	48 753	39 988
Vatten	9 178	8 540
Löner	117 600	114 600
Sociala avgifter	36 334	36 000
Utgiftsräntor	57 615	83 870
Förutbetalda avgifter/hyror	260 973	257 457
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	565 579	584 416

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 173 000	38 173 000

Underskrifter

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

Göteborg

Annetthe Lang
Ordförande

Camilla Karlsson
Styrelseledamot

Helena Radö
Styrelseledamot

Johan Fredrik Vad Jensen
Styrelseledamot

Jonathan Nord Ekfeldt
Styrelseledamot

Sabina Karlsson
Styrelseledamot

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

Mikael Thorell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2025 18:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.05.2025 08:56

DOCUMENT ID:

SJwK3Ah-Zlg

ENVELOPE ID:

r14YhR2--gx-SJwK3Ah-Zlg

DOCUMENT NAME:

Brf Smörgatan 12-18, 769614-4927 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

bd3188c45e32ad87e608a62b8cd248bc6ff4f1f2ba09b04
cad7566d9d658156cc4e0c9793b2f582f97ae95dde3b9f
d619af4ebe5dcc9a72f16b868751f264e9d

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA KARLSSON camilla.soderling6806@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 08:57 14.05.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.195.203
2. JONATHAN NORD EKFE DT jonathannord68@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 10:01 14.05.2025 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.228.4
3. SABINA KARLSSON sabina.karlsson@sweco.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 10:40 14.05.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.200.6
4. ANNETTHE LANG annetthe@publicite.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 17:02 14.05.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.84.146
5. FREDRIK VAD JENSEN fredrik.vadjensen@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 19:27 14.05.2025 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.51.49
6. HELENA RADÖ helena.r123@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2025 15:16 25.05.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.194.42
7. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	25.05.2025 18:59 25.05.2025 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.132.186

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 Smörgatan 12-18, org.nr 769614-4927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smörgatan 12-18 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 för föreningen.

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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Björnbergs Väg 9, 433 34 Partille

Lendahlgatan 12, 441 31

 S1XYhA3ZZxe-rkSY3Rh-Wxx

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: info@trirev.se

www.trirev.se

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 Smörgatan 12-18 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 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.

Partille den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2025 19:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.05.2025 08:56

DOCUMENT ID:

rkSY3Rh-Wxx

ENVELOPE ID:

S1XYhA3ZZxe-rkSY3Rh-Wxx

DOCUMENT NAME:

Rev ber Smo?rgatan 12-18 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

27461d4f6bf5cd6e409194df47a045de1e9910588e8eafa
51084c57e7b08c93b60654532d14e26a3683ddaf36b70
5243d63369a81e74ee2681320f9fe7224e38

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	25.05.2025 19:00	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	25.05.2025 19:00	Low	IP: 83.248.132.186

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

Attachments

No attachments related to this 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