

ÅRSREDOVISNING

BRF 39:an 2023



Årsredovisning för

BRF 39:an

716408-8549

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF 39:an, 716408-8549 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1984-06-06
Ekonomiska planen registrerades	2002-01-04
Stadgarnas registrerades	2018-08-29

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Roll

Håkan Pettersson	Styrelseordförande
Pär Karlsson	Styrelseledamot
Michael Svensson	Styrelseledamot
Elisabeth Mosséen	Styrelseledamot
Peter Widén	Styrelseledamot
Liselotte Tolin	Styrelseledamot

Firmatecknare har varit styrelsen.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 9 medlemmar som representerade 8 lägenheter. Extrastämma hölls 2023-06-26.

Revisorer

Susanne Andersson	Revisor, Borevision
Magnus Emilsson	Revisorssuppleant
Linnea Ragnell	Intern revisor

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning

Olivedal 14:4

Kommun

Göteborg

Byggnadsår 1899

Värdeår 1980

Total byggnadsyta 2 025 kvm

varav lägenhetsyta 1 891 kvm

varav lokalyta 134 kvm

Antal lägenheter 19 st

Antal lokaler 2 st

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
1	7	3	8	19

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Fastighetsservice och teknisk skötsel	NordicLife Förvaltning AB
Skadedjursavtal	Anticimex AB
Brandskydd	Anticimex AB
Klottersanering	Klotterjägarna AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	30 medlemmar
Vid årets slut	31 medlemmar
Antal överlåtelse under året	3 lägenheter

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 821 568	1 682 030	1 673 158	1 648 439
Resultat efter finansiella poster	-619 771	73 469	283 028	211 608
Soliditet, %	48	62	60	59
Årsavgift bostäder pris/kvm	745	690	690	690
Skuldsättning/kvm	9 322	6 188	6 751	6 821
Räntekänslighet, %	13	9	10	10
Energikostnad/kvm	170	153	153	122
Sparande/kvm	122	193	302	273
Årsavgifters andel av alla rörelseintäkter, %	77	78	77	79

Förklaringar till nyckeltal

Nettoomsättning är de intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster är en förenings bokföringsmässiga resultat och kan ses längst ner i föreningsens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningsens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet (*Förenklat: (Eget kapital/Totalt kapital)*100*) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån. En låg soliditetsprocent indikerar att föreningen har en hög belåningsgrad och ofta är mer känslig för stigande räntor.

Årsavgift bostäder pris/kvm (*årsavgift/BOA*) ger en indikation på hur högt eller lågt en förenings medlemsavgifter är satta. Genomsnittlig nivå 2023 varierar runt 600kr/kvm till 750kr/kvm men påverkas också av huruvida exempelvis el, vatten och bredband ingår i avgiften samt föreningens ålder och geografiska plats.

Belåning (*lån/BOA*) visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek.

Räntekänslighet (*lån/årsavgifter för bostäder*) är hur mycket en förening måste höja sina avgifter om räntan för föreningens lån ökar med 1%. En ny förening har ofta högre räntekänslighet då de vanligtvis är högt belånade.

Energikostnad/kvm (*kostnad för el, vatten och uppvärmning/BTA*) visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, fastighetens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Sparande/kvm (*Justerat resultat/BOA*) är hur mycket föreningen sparar inför framtida underhåll och renoveringsbehov av fastigheten. Normal nivå ligger på mellan 200kr/kvm till 300kr/kvm.

Årsavgifters andel av alla rörelseintäkter (*årsavgift/totala rörelseintäkter*) ger hur mycket av föreningens alla intäkter kommer från medlemmarnas årsavgifter och hur mycket som kommer från annat, exempelvis hyror för hyresrätter, lokaler och parkering, försäkringsersättningar och bidrag.

Riktvärden Belåning

Mycket bra	0	5000
Bra	5000	10000
Mindre bra	10000	15000
Inte alls bra	15000	Högre

Riktvärden för räntekänslighet

Mycket bra	0%	5%
Bra	5%	10%
Mindre bra	10%	15%
Inte alls bra	15%	Högre

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	20 758 318	-		20 758 318
Upplåtelseavgifter	2 202 197	-		2 202 197
Fond för yttre underhåll enl. not	2 028 251	397 618		2 425 869
Summa bundet kapital	24 988 766	397 618		25 386 384
Balanserat resultat	-5 182 053	-397 618	73 469	-5 506 202
Årets resultat	73 469	-619 771	-73 469	-619 771
Balanserat resultat	-5 108 584	-1 017 389	-	-6 125 973
Summa eget kapital	19 880 182	-619 771	-	19 260 411

Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	2 028 251	1 630 633
Avsättning yttre fond enligt underhållsplan	397 618	397 618
	2 425 869	2 028 251

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2023 ett resultat uppgående till -619 771 (73 469) kr. Av dessa utgör avskrivningar 850 760 (290 813) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 73 000 (1 066 000) kr på lånen men tagit upp nya lån om 6 000 000kr som hjälpt finansiera större underhåll. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 17 627 824 (11 700 824) kr.

Föreningen har bytt regelverk för sin bokföring från K2 till K3. De stora effekterna av detta är framförallt att avskrivningarna beräknas på ett annat sätt samt att föreningens underhållsarbeten kan tas upp som tillgångar istället för att kostnadsföras direkt.

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.

Tekniskt underhåll

Utifrån föreningens underhållsplan så påbörjades ett antal större underhållsåtgärder under året. Åtgärderna avser främst fasader, tak, balkonger, plåtarbeten och målning av fönster. Den ursprungliga budgeten för åtgärderna uppgick till 5,4 mnkr samt 0,5 mnkr för projektledning. Ytterligare kostnader orsakande av tillkommande åtgärder samt mer kostnadskrävande lösningar har inneburit att kostnaderna kommer att bli ca 2,0 mnkr högre än beräknat. Enligt utsatt tidplan skulle arbetena vara färdigställda i december 2023 men pågår fortfarande vid årets slut. Styrelsen och den av styrelsen anlitade projektledaren har fört diskussioner med entreprenören angående ansvarsfrågan för förseningen. Styrelsens uppfattning är att ansvaret ligger på entreprenören och har därför bestridit ytterligare merkostnader. Föreningsstämman har sedan tidigare beslutat att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna till att konvertera råvindsytor till bostäder.

Under året har konstaterats att råvindsytorna inte kan konverteras till fler lägenheter utan den enda framkomliga vägen för att nyttja dessa som boyta är att råvindsytan ansluts till underliggande lägenheter. Styrelsen har därför påbörjat en dialog med aktuella lägenhetsinnehavare.

De fördyrade underhållsåtgärderna, utebliven försäljning av råvindsyta samt ett förändrat ränteläge under året har påverkat föreningens ekonomiska situation och inneburit att avgifterna inför 2024 höjts med 20%.

Även likviditeten i föreningen har påverkats i hög grad och upplåningen har ökat med 6 000 000 kr. Försäljning av råvindsytor är därför en högt prioriterad åtgärd både ur ett likviditetsperspektiv men även för att öka föreningens löpande avgiftsintäkter. Sammantaget kan konstateras att de förändrade ekonomiska förutsättningarna påverkat föreningen i större omfattning än den bedömning som gjordes för ett år sedan.

Ordförande har ordet

Arbetet med att slutföra underhållsåtgärder och råvindsprojektet är högprioriterade frågor att lösa under 2024. Samtidigt kommer det vara viktigt att stabilisera och stärka föreningens ekonomi. Styrelsen kommer att arbeta aktivt med att se över samtliga kostnader, både löpande och avtalsbunda för att stärka ekonomin och bygga upp likviditet för att hantera framtida underhållsbehov. Även de finansiella kostnaderna kommer att ses över och en strategi för hur föreningens lån skall placeras kommer att vara en viktig fråga att hantera under 2024. Under året har endast en gårdsdag genomförts på grund av att underhållsåtgärderna påbörjades efter sommaren och inte möjliggjorde några meningsfulla aktiviteter under hösten. Inför 2024 kommer emellertid gårdsdagarna att vara en viktig aktivitet både ur perspektivet att lära känna vilka som bor i föreningen men även att genomföra vissa arbeten och på så sätt hålla kostnaderna nere.

Utvecklingen av framför allt ränteläget kommer att utgöra en viktig faktor för föreningens ekonomi. Det försämrade konjunkturläget och finansmarknadens bedömning av ränteutveckling ser dock ut att gå i den riktning som innebär att föreningens ekonomi kommer att påverkas i positiv riktning.

Samttaget så är inriktningen att föreningens fastighet och gemensamhetsytor ska vara i gott skick och avgifterna anpassas för en långsiktig ekonomisk balans.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 108 584
årets resultat	-619 771
avsättning till underhållsfond	-397 618
Totalt	-6 125 973
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	-6 125 973
Summa	-6 125 973

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 821 568	1 682 030
Övriga rörelseintäkter		13 488	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 835 056	1 682 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 108 359	-946 419
Övriga externa kostnader	4	-71 381	-190 121
Personalkostnader	5	76 172	-38 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-850 760	-290 813
Summa rörelsekostnader		-1 954 328	-1 465 439
Rörelseresultat		-119 272	216 591
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 827	12 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 326	-155 393
Summa finansiella poster		-500 499	-143 122
Resultat efter finansiella poster		-619 771	73 469
Årets resultat		-619 771	73 469

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 662 625	30 504 124
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	83 345	-
Pågående nyanläggningar eller underhåll		6 836 881	-
Summa materiella anläggningstillgångar		36 582 851	30 504 124
Summa anläggningstillgångar		36 582 851	30 504 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		90 114	3 691
Övriga fordringar	9	3 105 743	1 530 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68 995	80 809
Summa kortfristiga fordringar		3 264 852	1 615 295
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 806	15 529
Summa kassa och bank		15 806	15 529
Summa omsättningstillgångar		3 280 658	1 630 824
SUMMA TILLGÅNGAR		39 863 509	32 134 948

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 960 515	22 960 515
Underhållsfond		2 425 869	2 028 251
Summa bundet eget kapital		25 386 384	24 988 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 506 202	-5 182 053
Årets resultat		-619 771	73 469
Summa fritt eget kapital		-6 125 973	-5 108 584
Summa eget kapital		19 260 411	19 880 182
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 627 824	11 700 824
Förskott från kunder		46 893	25 399
Leverantörsskulder		1 378 802	105 005
Skatteskulder	12	8 742	6 051
Övriga skulder		176 544	193 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 364 293	224 087
Summa kortfristiga skulder		20 603 098	12 254 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 863 509	32 134 948

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		
Resultat efter finansiella poster	-619 771	73 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	850 760	290 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 989	364 282
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-116 793	-8 863
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 421 332	123 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 535 528	478 773
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 929 487	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 929 487	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	-
Amortering av låneskulder	-73 000	-1 066 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 927 000	-1 066 000
Årets kassaflöde	1 533 041	-587 227
Likvida medel vid årets början	1 546 193	2 133 420
Likvida medel vid årets slut	3 079 234	1 546 193

* Klientmedelskontot hos Nordiclif har räknats som likvida medel i kassasflödesanalysen men ligger under övriga fordringar i balansräkningen.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Förstagångstillämpning (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalysen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergång till K3 inte uppkommit.

När det gäller byggnaden har den delats upp i komponenter efter Allmännyttans vägledning samt delats upp i gjorda avskrivningar med hänsyn till livslängd i underhållsplanen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Materiella anläggningstillgångar:		
- Byggnader	-	95 år
- Markanläggningar	25 år	25 år
- Tvättmaskin	10 år	5 år
- Stomme	120 år	-
- Gårdsyta, entre	60 år	-
- Balkonger	50 år	-
- Fasader	30 år	-
- Tak	30 år	-
- Fönster	30 år	-
- Dörrar	30 år	-
- Trappor	50 år	-
- VVS	60 år	-
- EI	70 år	-
- Restpost	120 år	-

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 589 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 409 352	1 304 952
Hysesintäkter	380 248	345 110
Driftstillägg uppvärmning	7 968	7 968
Driftstillägg renhållning	24 000	24 000
Summa	1 821 568	1 682 030

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftkostnader		
El	75 769	69 225
Fjärrvärme	197 790	170 900
Vatten	71 254	69 070
Renhållning	99 901	80 257
	<u>444 714</u>	<u>389 452</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel	125 068	87 459
Lokalvård	65 777	-
Bredband/TV*	71 222	156 853
Fastighetsförsäkringar	28 169	25 611
Bevakning	13 239	-
Övriga avtalskostnader	64 445	43 359
	<u>367 920</u>	<u>313 282</u>

2022 års siffra för bredband/TV innehåller, förutom de löpande kostnaderna, även en startavgift på 85 220kr

Löpande reparationer och underhåll

Reparationer invändigt	154 727	76 244
Reparationer installationer	76 036	76 953
Reparationer huskropp utvändigt	-	14 005
Reparationer markytor	5 991	18 842
	<u>236 754</u>	<u>186 044</u>

Fastighetsskatt	58 971	57 641
	<u>58 971</u>	<u>57 641</u>

Summa	1 108 359	946 419
--------------	------------------	----------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier	7 028	10 863
Revision	13 198	12 581
Ekonomisk förvaltning	43 561	51 707
Konsultarvoden	-	101 316
Föreningskostnader	1 713	792
Bankkostnader	3 979	2 202
Övriga kostnader	1 902	10 660
	71 381	190 121

Not 5 Anställda och personalkostnader**Personalkostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	-57 960	28 980
Sociala kostnader	-18 212	9 106
Summa	-76 172	38 086

Styrelsen har avlagt sig sitt arvode för 2022 och 2023. Kostnaderna har bokats upp i respektive räkenskapsår men då inget arvode blivit utbetalt, vänds de nu och skapar en intäktspost.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	-	251 458
Stomme	53 559	
Gårdsyta, entre	2 516	-
Balkonger	12 233	-
Fasader (gård)	40 379	
Fasader (gata)	228 817	-
Tak	53 279	-
Fönster	171 282	-
Dörrar	17 580	-
Trappor	62 817	-
VVS	61 404	-
El	4 901	-
Fasad och murförbättring	56 657	-
Restpost	38 133	-
Markanläggningar	37 943	39 355
Tvättmaskiner	9 260	-
Summa	850 760	290 813

Byte av regelverk från K2 till K3 innebär förändringar i föreningens avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. K3 till skillnad från K2 använder sig av komponentavskrivning vilket innebär att föreningens anläggningstillgångar delas upp i mindre komponenter. Dessa komponenter får sedan en uppskattad livslängd utifrån föreningens underhållsplan och skrivs av därefter.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	33 559 696	33 559 696
	<u>33 559 696</u>	<u>33 559 696</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan.		
- Ingående avskrivningar	-3 457 107	-3 205 649
- Årets avskrivning enligt plan	-803 556	-251 458
	<u>-4 260 663</u>	<u>-3 457 107</u>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	983 862	983 862
	<u>983 862</u>	<u>983 862</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-582 327	-542 972
Årets avskrivningar	-37 943	-39 355
	<u>-620 270</u>	<u>-582 327</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 662 625	30 504 124
Fördelning redovisat värde		
Byggnad	21 062 633	21 866 189
Mark	8 236 400	8 236 400
Markanläggning	363 592	401 535
	<u>29 662 625</u>	<u>30 504 124</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	2 202 000	2 202 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	676 000	676 000
Summa taxeringsvärde	68 878 000	68 878 000

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	84 255	84 255
Nyanskaffningar tvättmaskiner	92 606	-
Utrangering full avskrivna maskiner	-84 255	-
Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	92 606	84 255
Ingående avskrivningar	-84 255	-84 255
Årets avskrivning enligt plan	-9 261	-
Utrangeringar fullt avskrivna maskiner	84 255	-
Utgående avskrivningar	-9 261	-84 255
Bokfört värde	83 345	-

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
- Klientmedelskonto hos förvaltare	3 063 428	1 530 664
- Skattekonto	25 125	131
- Momsfordran	17 190	-
	3 105 743	1 530 795

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	30 984	28 169
- Övriga	38 011	52 640
Redovisat värde vid årets slut	68 995	80 809

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränta %</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>Nästa villkor- förändring</i>
Nordea - lån 3975 82 57358	3,134	-	1 537 500	2023-03-16
Nordea - lån 3975 83 04771	2,886	-	6 278 324	2023-11-17
Nordea - lån 3978 89 79335	0,920	-	3 885 000	2023-06-21
Nordea - lån 3975 83 31795	4,605	6 215 324	-	2024-03-18
Nordea - lån 3975 83 45060	4,663	3 875 000	-	2024-06-24
Nordea - lån 3975 83 94533	4,730	5 537 500	-	2024-02-17
Nordea - lån 3975 84 03737	4,665	2 000 000	-	2024-12-30
		17 627 824	11 700 824	
Kortfristig del av långfristig skuld		17 627 824	11 700 824	
		17 627 824	11 700 824	

Samtliga av föreningens lån ses som kortfristiga eftersom villkorsdatum infaller inom 1 år från räkenskapsårets utgång.

Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 649 000	15 426 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	17 649 000	15 426 000

Not 12 Skatteskulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Årets fastighetsskatt	58 971	57 641
Inbetald preliminärskatt	-50 229	-51 590
	8 742	6 051

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna personalkostnader	-	76 172
Upplupen räntekostnad	76 646	15 881
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	186 836	91 369
Upplupna driftkostnader	58 264	40 665
Upplupna projektkostnader	1 042 547	-
	1 364 293	224 087

Underskrifter

Göteborg

Håkan Pettersson
Styrelseordförande

Pär Karlsson
Styrelseledamot

Michael Svensson
Styrelseledamot

Elisabeth Mosséen
Styrelseledamot

Peter Widén
Styrelseledamot

Liselotte Tolin
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den

Susanne Andersson
Borevision
Revisor

Linnea Ragnell
Intern revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 39:an, org.nr. 716408-8549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 39:an för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen 39:an för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Linnea Ragnell
Av föreningen vald revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



Besöksadress: Neongatan 2,

431 53 Mölndal

Telefon: 0709-15 15 55

E-post: info.gbg@phmredovisning.se

Webb: phmredovisning.se

Assently: b20595c251b276c9cac9459536e41e0089b17e0d8a28c841bdc8a0bf2dd99e5afb885437ba235b81e6f43a0752ca6ef4a82fec946d00231e05d5baa98ffb75

Följande handlingar har undertecknats den 22 maj 2024



ÅR 2023 - signerad.pdf

(5255720 byte)

SHA-512: e1729c9cb6f801bf8963066bcc0766975964b
e334d3956aae2519580f649c166aca9cec5bb73fe92e76
389de156b623e2feaa2f8427529c59e1bbc30c94efef4

Underskrifter

2024-05-19 15:03:03 (CET)



Michael Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 22:21:17 (CET)



Anna Elisabeth Mosséen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-19 17:32:24 (CET)



Pär Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-16 20:13:38 (CET)



Nils Peter Fredrik Widén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-16 14:55:47 (CET)



Håkan Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-19 19:06:30 (CET)



Liselotte Tolin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-22 09:23:33 (CET)



Susanne Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-16 15:20:41 (CET)



Linnéa Ragnell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b20595c251b276c9cac9459536e41e0089b17e0d8a28c841bdc8a0bf2dd99e5afb885437ba235b81e6f43a0752ca6ef4a82feca946d00231e05d5baa98ffb75



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.