



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Johanneberg Fribergsgatan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-03 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
Johanneberg 21:4	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1964

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 727 kvm och 4 lokaler om 68 kvm. Byggnadernas totalyta är 1795 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Håkan Bruno Börjesson	Ordförande
Bo Bergsten	Styrelseledamot
Kambiz Youssefi	Styrelseledamot
Lukas Sjöstrand	Styrelseledamot
Rico Pingol	Styrelseledamot

### Valberedning

Thomas Eriksson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Marcus Bredberg Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Investering löpband gym  
Måleriarbete trapphus (ledstänger etc)
- 2023** ● Ny ek-port - Entré  
Digital tidsbokning av tvättstugan - App-baserad  
Ny anslutningskabel (elnät) med högre kapacitet  
Utökade förvaringsmöjligheter med nytt förråd för cyklar, barnvagnar och utomhusleksaker
- 2022** ● Renovering elektronik - Omfattande renovering av fastighetens elektronik samt ny elcentral  
13 Laddstolpar - Parkering
- 2021** ● Uppgraderad elcentral etc - Förberedelser laddstolpar  
Ventilationssystem - Kompletterar 2018 års arbete med ventilationen
- 2020** ● Randonmätning - Låga värden i hela fastigheten  
Fönsterfogning - Underhåll av några fönster
- 2019-2020** ● Dränering renoverad - Dräneringen på baksidan av huset har renoverats
- 2019** ● Nytt Gym - Gym byggt i en av föreningens lokaler  
Ny tvättmaskin inköpt  
Ny Mangel
- 2018** ● Ommålning - Ommålning av trapphus  
Renovering värmesystem - Renovering värmesystem  
Renovering ventilationssystem - Renovering ventilation och nytt OVK godkännande
- 2016** ● Relining - Relining av avloppsstammar
- 2012** ● Porttelefon - Ny porttelefoni i entén och i samtliga lägenheter  
Armaturer trapphus, källare, vind - Byte till lågenergi & rörelsekänsliga armaturer

- 2011 ● Nya fönster i hiss-schakt - Treglas aluminium  
Tak - Ny papp, målning av plåt och nytt taktegel
- 2010 ● Spolning av VVS-stammar - Inspektion av stammar utan anmärkningar
- 2009 ● Ny hisskorg inkl målning av schakt - Hisskorg uppfyller lagkrav
- 2007 ● Fasad framsida - Målning och lagning av puts  
Nya balkonger - inkl byte av armeringsjärn  
Ny dränering på baksidan
- 2006 ● Nytt torkskåp  
Tvättstuga/cykelrum/källare - Nytt kakel och klinker samt målning
- 2005-2008 ● Tvättmaskiner - Tre maskiner inköpta 2005, 2006 och 2008
- 2004 ● Fastighetens ventilation utbytt - Öppna spisar funktionsdugliga
- 1998 ● Byte av fönster och balkongdörrar - Nya 3-isolerglas fönster
- 1978 ● Elstambyte  
Rörstambyte - Avloppssystem i källaren utbytt 1998  
ROT-renovering

#### Planerade underhåll

- 2032 ● Ommålning trapphus
- 2031 ● Byte av maskiner i tvättstuga
- 2029 ● Omasfaltering baksida hus

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi med låg belåning och bundna räntor. I slutet av 2024 omförhandlas ungefär hälften av föreningens lån, och förväntade ökningarna i räntekostnader ryms inom nuvarande avgiftsnivå.

Uppvärmningen av föreningen sker via fjärrvärme, vilket innebär att ekonomin inte påverkas nämnvärt av förändringar i elpriser.

Föreningen genererar viss intäkt genom uthyrning av lokalerna samt marginalen på laddstolpar (även om medlemmarna laddar sina bilar till ett förmånligt pris).

Föreningen planerar ekonomin långsiktigt och den nuvarande budgeten sträcker sig fram till 2040.

Föreningen utnyttjar möjligheten till avgiftsfria månader, men beslutet om en avgiftsfri månad baseras på den aktuella ekonomin i relation till budgeten.

Under 2023 mottog föreningen 172 500 kronor i bidrag från Naturvårdsverket för uppförandet av laddstolpar under 2022.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 307 121	1 405 522	1 304 173	1 311 816
Resultat efter fin. poster	292 124	-461 065	-268 408	-72 982
Soliditet (%)	68	67	68	69
Yttre fond	173 379	404 163	373 254	616 518
Taxeringsvärde	57 793 000	57 793 000	56 615 000	56 615 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	754	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 812	4 867	4 922	4 978
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 630	4 683	4 736	4 789
Sparande per kvm totalyta, kr	396	204	63	327
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	58	30	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	111	106	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	39	37	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	207	208	173	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,57	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,38	-	-	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	16 440 762	-	-	16 440 762
Upplåtelseavgifter	2 838 096	-	-	2 838 096
Fond, yttre underhåll	404 163	-404 163	173 379	173 379
Balanserat resultat	-1 044 491	-56 902	-173 379	-1 274 772
Årets resultat	-461 065	461 065	292 124	292 124
<b>Eget kapital</b>	<b>18 177 465</b>	<b>0</b>	<b>292 124</b>	<b>18 469 589</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 101 393
Årets resultat	292 124
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-173 379
<b>Totalt</b>	<b>-982 648</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	173 379
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-809 269</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 307 121	1 405 522
Övriga rörelseintäkter	3	373 724	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 680 845</b>	<b>1 405 522</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-923 907	-1 366 073
Övriga externa kostnader	9	-76 171	-66 744
Personalkostnader	10	-50 742	-66 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 572	-235 163
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 262 392</b>	<b>-1 734 189</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>418 453</b>	<b>-328 667</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 238	1 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-131 567	-134 229
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-126 329</b>	<b>-132 398</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>292 124</b>	<b>-461 065</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>292 124</b>	<b>-461 065</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	26 181 998	26 393 570
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	13	0	113 976
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 181 998</b>	<b>26 507 546</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 181 998</b>	<b>26 507 546</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 362	4 399
Övriga fordringar	15	781 865	788 063
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>797 227</b>	<b>792 462</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>797 227</b>	<b>792 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 979 225</b>	<b>27 300 008</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 278 858	19 278 858
Fond för yttre underhåll		173 379	404 163
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 452 237</b>	<b>19 683 021</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 274 772	-1 044 491
Årets resultat		292 124	-461 065
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-982 648</b>	<b>-1 505 556</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 469 589</b>	<b>18 177 465</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 698 892	8 310 051
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 698 892</b>	<b>8 310 051</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	4 611 159	95 400
Leverantörsskulder		54 474	682 371
Skatteskulder		9 845	6 315
Övriga kortfristiga skulder		1 397	823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	133 869	27 584
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 810 744</b>	<b>812 493</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 979 225</b>	<b>27 300 008</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>418 453</b>	<b>-328 667</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	211 572	235 163
	<b>630 025</b>	<b>-93 504</b>
Erhållen ränta	5 238	1 831
Erlagd ränta	-131 757	-134 386
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>503 506</b>	<b>-226 059</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 297	-4 701
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-517 317	400 290
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-129 108</b>	<b>169 530</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	113 976	-113 976
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>113 976</b>	<b>-113 976</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-95 400	-95 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-95 400</b>	<b>-95 400</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-110 532</b>	<b>-39 846</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>775 351</b>	<b>815 197</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>664 819</b>	<b>775 351</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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:

Byggnad	0,5 - 6,67 %
---------	--------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 302 768	1 302 614
Rabatter p-platser/garage	-450	0
Hysesintäkter lokaler	14 000	14 500
Hysesintäkter garage, moms	9 600	9 600
Hysesintäkter p-plats	69 300	70 200
Hyses- och avgiftsrabatt	-106 475	0
Pantsättningsavgift	7 878	8 453
Överlåtelseavgift	10 500	0
Öres- och kronutjämning	0	156
<b>Summa</b>	<b>1 307 121</b>	<b>1 405 522</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga erhållna bidrag	172 500	0
Försäkringsersättning	201 224	0
<b>Summa</b>	<b>373 724</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	80 868	72 810
Sotning	0	11 390
Hissbesiktning	1 945	3 600
Gårdkostnader	1 672	1 600
Gemensamma utrymmen	3 394	6 878
Serviceavtal	30 877	23 649
Fordon	0	199
Förbrukningsmaterial	2 450	10 482
<b>Summa</b>	<b>121 206</b>	<b>130 607</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	8 458	63 475
Tvättstuga	11 587	2 760
Dörrar och lås/porttele	9 282	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 949	0
Ventilation	13 297	67 079
Hissar	29 000	9 982
Garage/parkering	0	3 951
Vattenskada	15 910	0
<b>Summa</b>	<b>90 483</b>	<b>147 247</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	563 063
Entr/trapphus	137 556	0
Gemensamma utrymmen	31 538	0
Värmeanläggning	22 473	0
Elinstallationer	0	28 460
Garage/parkering	15 635	0
<b>Summa</b>	<b>207 202</b>	<b>591 522</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	53 442	104 771
Uppvärmning	228 101	199 421
Vatten	90 702	69 375
Sophämtning/renhållning	29 457	27 387
Grovsopor	3 070	2 700
<b>Summa</b>	<b>404 772</b>	<b>403 654</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	23 638	20 555
Kabel-TV	23 416	21 470
Fastighetsskatt	53 189	51 019
<b>Summa</b>	<b>100 243</b>	<b>93 044</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	937
Fritids och trivselkostnader	2 773	400
Föreningskostnader	473	1 240
Förvaltningsarvode enl avtal	53 574	52 018
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	1 293	6 828
Bostadsrätterna Sverige	5 320	5 320
<b>Summa</b>	<b>76 171</b>	<b>66 744</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	42 000	52 500
Arbetsgivaravgifter	8 742	13 709
<b>Summa</b>	<b>50 742</b>	<b>66 209</b>

<b>NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader fastighetslån	131 567	133 174
Övriga räntekostnader	0	1 055
<b>Summa</b>	<b>131 567</b>	<b>134 229</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 235 760	30 235 760
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 235 760</b>	<b>30 235 760</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 842 190	-3 607 027
Årets avskrivning	-211 572	-235 163
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 053 762</b>	<b>-3 842 190</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>26 181 998</b>	<b>26 393 570</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 987 467</i>	<i>6 987 467</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 793 000	21 793 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
<b>Summa</b>	<b>57 793 000</b>	<b>57 793 000</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	113 976	0
Anskaffningar under året	0	113 976
Färdigställt under året	-113 976	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>113 976</b>



<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	178 946	178 946
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>178 946</b>	<b>178 946</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-178 946	-178 946
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-178 946</b>	<b>-178 946</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	117 046	12 712
Klientmedel	0	143 537
Transaktionskonto	150 837	0
Borgo räntekonto	513 982	631 814
<b>Summa</b>	<b>781 865</b>	<b>788 063</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	2026-04-24	2,41 %	3 741 164	3 783 436
Handelsbanken	2024-10-30	0,89 %	4 568 887	4 622 015
<b>Summa</b>			<b>8 310 051</b>	<b>8 405 451</b>
Varav kortfristig del			4 611 159	95 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 833 051 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.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	15 155	15 345
Förutbet hyror/avgifter	118 714	12 239
<b>Summa</b>	<b>133 869</b>	<b>27 584</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

13 865 000

2022-12-31

13 865 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen målade om ledstänger i trapphuset i februari 2024. Många medlemmar har efterfrågat löpband till gymmet, så föreningen investerade i ett löpband med hög kapacitet januari 2024.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Bo Bergsten  
Styrelseledamot

---

Håkan Bruno Börjesson  
Ordförande

---

Kambiz Youssefi  
Styrelseledamot

---

Lukas Sjöstrand  
Styrelseledamot

---

Rico Pingol  
Styrelseledamot

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

---

Marcus Bredberg  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.05.2024 11:29

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 20.05.2024 22:53

DOCUMENT ID:  
rJW2vdNFQA

ENVELOPE ID:  
SknwONtQR-rJW2vdNFQA

DOCUMENT NAME:  
Brf Johanneberg Fribergsgatan, 769606-8944 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HÅKAN BRUNO BÖRJESSON hakan470319@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 22:58 20.05.2024 22:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/19) IP: 90.132.44.180
2. Rico Pingol ricorex85@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 01:08 21.05.2024 01:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/06/18) IP: 172.225.69.149
3. Kami Youssefi kamiyoussefi@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 06:39 21.05.2024 06:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/23) IP: 83.185.81.175
4. BO BERGSTEN bosse.bergsten@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 06:57 21.05.2024 06:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/04) IP: 90.143.213.54
5. LUKAS SJÖSTRAND sjostrand.lukas@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 07:09 21.05.2024 07:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/30) IP: 90.143.211.28
6. Bo Marcus Bredberg bredmarc@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 11:29 21.05.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/16) IP: 213.89.186.132

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till årsmötet 2024 i BRF Fribergsgatan (769606-8944)

Jag har granskat verksamhetsberättelsen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Fribergsgatan för 2023. Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Göteborg den 13 maj 2024

Marcus Bredberg



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.05.2024 19:41

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 20.05.2024 22:53

DOCUMENT ID:  
rJQhwd4FmR

ENVELOPE ID:  
SJe2vuVFQ0-rJQhwd4FmR

DOCUMENT NAME:  
brf\_fribergsgatan\_revision\_2024.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Marcus Bredberg bredmarc@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 19:41 22.05.2024 19:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/16) IP: 213.89.186.132

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed