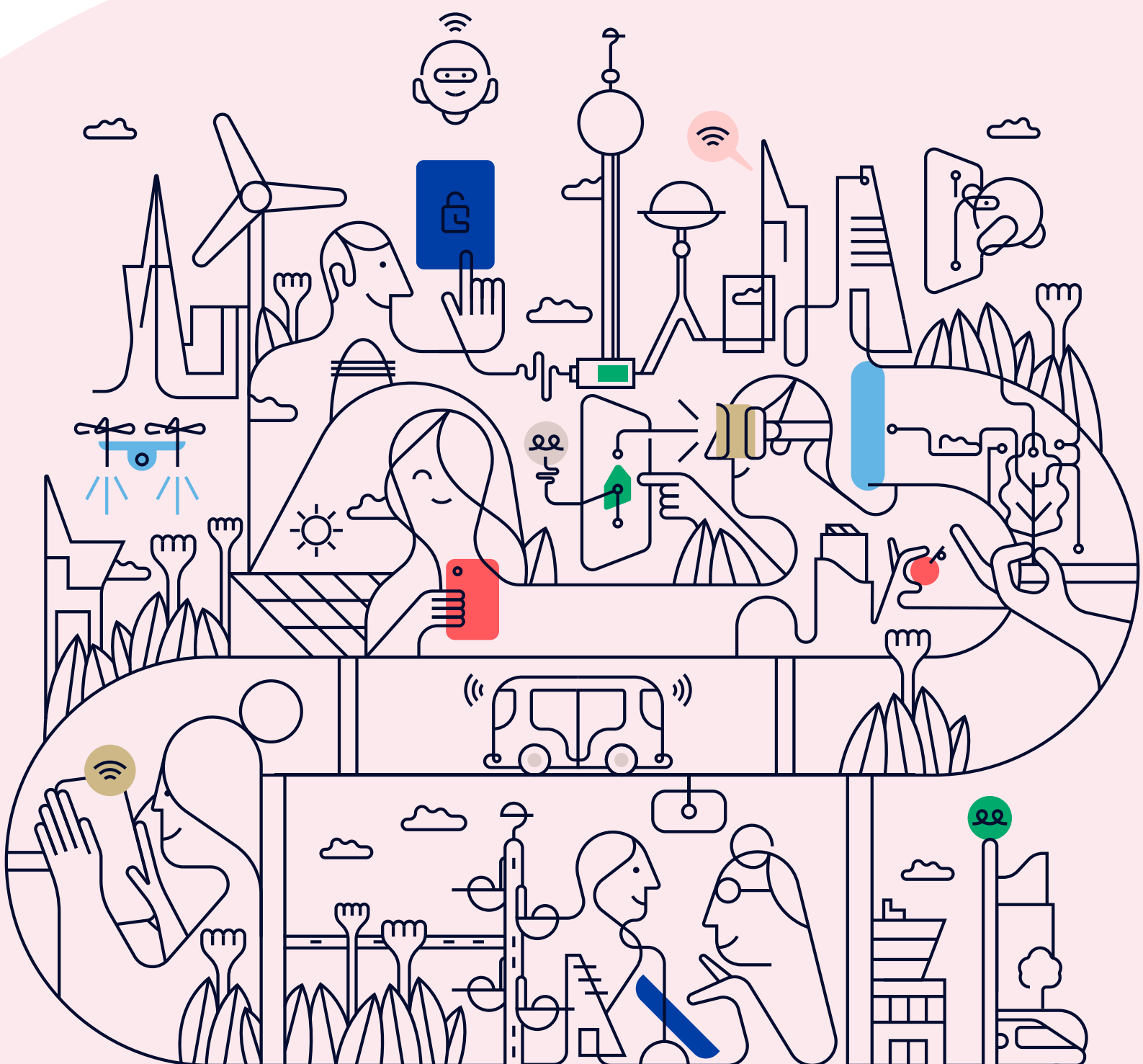




Välkommen till årsredovisningen för Brf Venus i Göteborg

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. 17

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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalys.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-17.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Gårda 71:2	2007	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007-2008 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 5 054 kvm. Byggnadernas totalyta är 5054 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Lagerqvist	Ordförande
Jan Börjesson	Styrelseledamot
Susanne Snare	Styrelseledamot
Susanne Sjöstedt	Styrelseledamot
Ulf Persson	Styrelseledamot

Dag Hellvard	Suppleant
Joel Zetterström	Suppleant
Nadereh Nooshirvan Pour	Suppleant

Firmateckning

Två ledamöter i förening

Revisorer

Håkan Mårtensson	Extern revisor	HMN Revisorer KB
Bo Gösta Sundh	Ordinarie internrevisor	
Alexander Hall Selassie	Internrevisor	Suppleant

Valberedning

Ulf Jansson
Dunja Råmunddal
Linda Ketto

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-29. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har underhållsplan upprättad 2019 och sträcker sig till 2072.

Underhållsplanen uppdateras årligen.

Planerade underhåll

- 2025**
- Modernisering hiss
 - Byte system portelefoner
 - Tvätt tak
 - Byte DUC
 - Slipa och lacka entredörrar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Venus Norra Samfällighetsförening, med en andel på 17.1%.

Samfälligheten förvaltar garage och innergård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året beslutat om amortering på 700.000 vid omläggning av ett av våra lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 12%.

Övriga uppgifter

Under början av året avslutades projektet med garagegolvet som samfälligheten samordnat.

Projektet avslutades under budget och vår BRF fick både pengar återbetalt och en kvartalsavgift för 2025 efterskönt.

Vissa lägenheter har haft något element som inte fungerat

Under året har stora förbättringar skett efter flera injusteringar.

Det var en del problem med 3ans hiss. Styrelsen påbörjar arbete med att se över långsiktiga lösningar.

Stämman tar beslut om att styrelsen får beställa gemensamt bredband.

Styrelsen avslutar befintligt avtal gällande fibernät och beställer gemensamt bredband vilket innebär en stor årlig besparing.

Enligt önskemål kallade styrelsen till ekonomimöte med medlemmar.

OVK utfördes och blev godkänd.

Cirkulationspump byttes för att undvika framtida stopp.

Styrelsen ser över nytt styrsystem för bland annat cirkulationspump, ventilation och larmhantering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 171 921	3 775 829	3 619 850	3 614 328
Resultat efter fin. poster	-527 382	-2 577 560	-103 953	33 832
Soliditet (%)	71	71	72	71
Yttre fond	1 974 909	3 995 124	3 749 830	3 575 026
Taxeringsvärde	187 000 000	187 000 000	187 000 000	171 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	664	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	88,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 726	8 864	8 864	9 062
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 726	8 864	8 864	9 062
Sparande per kvm totalyta, kr	202	209	250	322
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	34	43	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	83	75	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	33	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	186	150	143	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	1,20	-	-
Räntekänslighet (%)	11,74	13,36	-	-

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 belänad 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	111 412 000	-	-	111 412 000
Fond, yttre underhåll	3 995 124	-2 265 509	245 294	1 974 909
Balanserat resultat	510 169	-312 051	-245 294	-47 176
Årets resultat	-2 577 560	2 577 560	-527 382	-527 382
Eget kapital	113 339 733	0	-527 382	112 812 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	198 118
Årets resultat	-527 382
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-245 294
Totalt	-574 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	181 231
Balanseras i ny räkning	-393 327

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	4 171 921	3 775 829
Övriga rörelseintäkter	3	168 394	7 437
Summa rörelseintäkter		4 340 315	3 783 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 812 077	-4 174 216
Övriga externa kostnader	9	-342 783	-217 410
Personalkostnader	10	-122 287	-105 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 365 984	-1 365 984
Summa rörelsekostnader		-3 643 131	-5 863 375
RÖRELSERESULTAT		697 184	-2 080 109
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 519	39 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 242 085	-536 464
Summa finansiella poster		-1 224 566	-497 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-527 382	-2 577 560
ÅRETS RESULTAT		-527 382	-2 577 560

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	156 253 439	157 619 423
Summa materiella anläggningstillgångar		156 253 439	157 619 423
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 253 439	157 619 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 896	29 102
Övriga fordringar	13	1 419 828	1 158 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	113 005	0
Summa kortfristiga fordringar		1 536 729	1 187 286
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 073	5 000
Summa kassa och bank		5 073	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 541 802	1 192 286
SUMMA TILLGÅNGAR		157 795 241	158 811 709

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 412 000	111 412 000
Fond för yttre underhåll		1 974 909	3 995 124
Summa bundet eget kapital		113 386 909	115 407 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-47 176	510 169
Årets resultat		-527 382	-2 577 560
Summa fritt eget kapital		-574 558	-2 067 391
SUMMA EGET KAPITAL		112 812 352	113 339 733
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	22 800 000	8 500 000
Summa långfristiga skulder		22 800 000	8 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	21 300 000	36 300 000
Leverantörsskulder		210 351	159 311
Skatteskulder		170 607	164 724
Övriga kortfristiga skulder		-1 085	-1 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	503 016	349 025
Summa kortfristiga skulder		22 182 889	36 971 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 795 241	158 811 709

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	697 184	-2 080 109
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 365 984	1 365 984
	2 063 168	-714 125
Erhållen ränta	17 519	39 013
Erlagd ränta	-1 216 716	-533 890
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	863 971	-1 209 002
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 547	-21 354
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	185 545	107 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten	957 969	-1 122 989
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	257 969	-1 122 989
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 081 306	2 204 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 339 275	1 081 306

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Venus i Göteborg 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	0,87 - 10 %
---------	-------------

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 1 630 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	3 756 528	3 354 084
Hysesintäkter garage	409 000	414 000
Dröjsmålsränta	74	59
Pantsättningsavgift	2 865	2 541
Överlåtelseavgift	2 866	5 147
Administrativ avgift	588	0
Öres- och kronutjämnning	0	-2
Summa	4 171 921	3 775 829

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	163 492	0
Återbäring försäkringsbolag	4 902	7 437
Summa	168 394	7 437

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	34 487
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 266	14 942
Städning enligt avtal	0	69 289
Städning utöver avtal	17 000	17 000
Hissbesiktning	6 449	33 065
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	33 200
Gemensamma utrymmen	50	0
Sophantering	18 382	8 816
Serviceavtal	8 950	25 792
Förbrukningsmaterial	21 802	16 764
Summa	84 899	253 355

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	23 072	28 318
VVS	13 931	33 583
Värmeanläggning/undercentral	4 283	0
Ventilation	76 517	155 674
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 513	4 099
Hissar	84 938	129 265
Fasader	1 144	600
Fönster	16 831	0
Balkonger/altaner	0	3 180
Garage/parkering	-1 980	1 980
Skador/klotter/skadegörelse	2 393	3 298
Summa	222 642	359 997

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	2 126 134
VVS	94 356	0
Ventilation	86 875	119 875
Balkonger/altaner	0	19 500
Summa	181 231	2 265 509

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	150 305	170 284
Uppvärmning	590 245	419 653
Vatten	200 869	166 299
Sophämtning/renhållning	89 740	127 765
Summa	1 031 159	884 001

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	80 267
Kabel-TV	34 770	33 386
Samfällighetsavgifter	160 113	213 484
Övriga fastighetskostnader	10 873	0
Fastighetsskatt	86 390	84 217
Summa	292 146	411 354

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	1 645
Tele- och datakommunikation	1 405	1 240
Inkassokostnader	988	1 083
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	25 000
Styrelseomkostnader	3 997	19 980
Fritids och trivselkostnader	403	1 077
Föreningskostnader	16 902	14 975
Förvaltningsarvode enl avtal	245 667	121 868
Överlåtelsekostnad	6 018	7 205
Pantsättningskostnad	4 300	2 364
Korttidsinventarier	0	5 999
Administration	1 668	1 295
Konsultkostnader	34 960	7 519
Bostadsrätterna Sverige	0	6 160
Summa	342 783	217 410

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	82 628	80 733
Revisionsarvode arvoderad	4 594	3 870
Övriga arvoden	10 850	0
Arbetsgivaravgifter	24 215	21 162
Summa	122 287	105 765

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 241 601	536 425
Kostnadsränta skatter och avgifter	484	39
Summa	1 242 085	536 464

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 004 885	172 004 885
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 004 885	172 004 885
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 385 462	-13 019 478
Årets avskrivning	-1 365 984	-1 365 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 751 446	-14 385 462
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 253 439	157 619 423
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 917 000</i>	<i>15 917 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000
Summa	187 000 000	187 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	85 626	81 878
Transaktionskonto	530 278	520 727
Borgo räntekonto	803 924	555 579
Summa	1 419 828	1 158 184

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 710	0
Förutbet försäkr premier	86 521	0
Förutbet kabel-TV	11 774	0
Summa	113 005	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-03-01	3,90 %	14 300 000	14 300 000
Handelsbanken	2027-09-01	3,69 %	8 500 000	8 500 000
Nordea	2025-12-30	2,94 %	8 000 000	8 000 000
Nordea	2025-12-02	2,44 %	13 300 000	14 000 000
Summa			44 100 000	44 800 000
Varav kortfristig del			21 300 000	36 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 100 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	313	0
Uppl kostn el	6 852	0
Uppl kostnad Värme	86 263	0
Uppl kostn räntor	28 350	2 981
Uppl kostn vatten	27 704	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 490	0
Förutbet hyror/avgifter	347 044	346 044
Summa	503 016	349 025

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 503 000	60 503 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Jan Börjesson
Styrelseledamot

Jonas Lagerqvist
Ordförande

Susanne Sjöstedt
Styrelseledamot

Susanne Snare
Styrelseledamot

Ulf Persson
Styrelseledamot

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

Bo Sundh
Revisor

HMN Revisorer KB
Håkan Mårtensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 11:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 12:20

DOCUMENT ID:

rJgMPKu1xeg

ENVELOPE ID:

S1f-wtOJegl-rJgMPKu1xeg

DOCUMENT NAME:

Brf Venus i Göteborg, 769613-9331 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LAGERQVIST brfvenus@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 12:24 30.04.2025 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.119.197
2. JAN MIKAEL BÖRJESSON gardajanne@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 13:31 30.04.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 2.68.111.75
3. Ulf Thomas Persson ulfp.up@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 13:45 30.04.2025 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.119.224
4. Susanne Helena Viktoria Sjöstedt sus.stedt@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 14:17 30.04.2025 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.119.232
5. Karin Maria Susanne Snare susanne.snare@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 14:24 30.04.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 137.61.60.154
6. Bo Gösta Sund bosundh@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 16:21 30.04.2025 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.119.210
7. HÅKAN MÅRTENSSON hakan@hmnrevisorer.se	 Signed Authenticated	01.05.2025 11:59 01.05.2025 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.238.213

* 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 föreningsstämman i BRF Venus i Göteborg
Org.nr. 769613-9331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Venus i Göteborg för år 2024.

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 2024 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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. Risken 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Venus i Göteborg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den 2025

Håkan Mårtensson

Auktoriserad revisor

Bo Sundh

Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 15:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 12:20

DOCUMENT ID:

BkMzPtukllx

ENVELOPE ID:

SkX-vFu1lex-BkMzPtukllx

DOCUMENT NAME:

RB för BFR Venus 2024, ej sign.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HÅKAN MÅRTENSSON hakan@hmnrevisorer.se	 Signed Authenticated	01.05.2025 12:01 01.05.2025 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.238.213
2. Bo Gösta Sund bosundh@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 15:28 09.05.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.119.210

* 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