

Årsredovisning 2024

Brf Lotsgatan i Göteborg

769606-7904



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lotsgatan 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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-23. Stadgar registrerades 2023-06-14 hos Bolagsverket.

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
Majorna 312:17 i Göteborgs Kommun	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 3 454 kvm och 1 lokal om 249 kvm. Byggnadernas totalyta är 3703 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bert Hansson	Ordförande
Anna Gustafsson	Styrelseledamot
Filippo Olov Valguarnera	Styrelseledamot
Karl Oskar Lennart Lindgren	Styrelseledamot
Teresia Maria Louise Thilén	Styrelseledamot

Valberedning

Katarina Holm och Micael Marti Thulin

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, Bert Hansson och Teresia Thilén

Revisorer

Oscar Bengtsson Revisor Gothia Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2003-2023 ● Vi följer underhållet under den plan som ligger sedan 2010.

Planerade underhåll

2024-2030 ● Vi följer den underhållsplanen som reviderades och uppdaterades 2024 enligt plan.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	GBG Brandservice AB
Ekonomisk förvaltning	NABO AB
Hissar	Vinga Hiss
Internet	ITUX
Nattjour, säkerhet	Safe Team AB
Service Fibernät	AT-Installation
Skadedsbekämpning	Anticimex
Städning av offentliga ytor	Vickies Städ AB
Teknisk Förvaltning	Hagwalls Förvaltning & Fastighetsservice AB
TV och Hisslarm	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Ordinarie stämma hölls 17 april 2024 för verksamhetsår 2023.. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Utöver detta bedrivs ett löpande arbete. 2024 handlar om förvaltning och att hantera löpande underhåll samt genomföra åtgärder inom vår underhållsplan. Uppskattad tid som läggs av styrelsen per månad är mellan 75-100 tim. Allt beror på de åtgärder eller projekt som ska genomföras. Föreningen arbetar numera efter en uppdaterad underhållsplan, där det görs justeringar med tex, prisökningar varje år. Denna nya plan gäller från 2024-2074. Enligt nya regler ska en underhållsplan gälla 50 år. Med anledning av det avtal vi har idag med Seniornet, så kvarstår ett uppdrag att hitta en ny hyresgäst till vår lokal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året 2024 är ett år med minus i våra böcker. Dock inte lika stort som 2023. Som påtalats tidigare så stiger alla våra kostnader mer eller mindre

konstant. Men, takten under 2024 var inte lika hög som 2023. Projektet med golv renoveringen kan komma fortsätta, men under 2024 var det betydligt mindre omfång. Som i de flesta år är det räntekostnaderna som är största utgiftspost. Men, det måste påtalas att föreningens ekonomi fortfarande är god. Vilket innebär att föreningen har en god likviditet.

Föreningen höjde avgifterna med 2 % från 1 januari 2024.

Övriga uppgifter

Under 2024, gjordes enligt underhållsplanen tex, en stor OVK (obligatorisk ventilations kontroll) och det genomfördes ett målningsarbete av våra plåttak ovan Lotsgatan 15. Vi bytte alla lysrör i fastigheten till LED och som nu håller godkänt standard enligt EU.

Slutligen kan nämnas att vårt analoga TV nät med Tele2 är uppsagt. Avtalet går ut 2027.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 203 487	3 124 568	2 859 019	2 759 407
Resultat efter fin. poster	-201 855	-1 887 527	-382 107	21 580
Soliditet (%)	63	62	62	61
Yttre fond	362 000	1 571 479	2 231 752	2 447 826
Taxeringsvärde	120 690 000	120 690 000	120 690 000	105 532 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	808	737	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	88,8	86,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 342	8 377	8 614	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 781	7 814	7 846	-
Sparande per kvm totalyta, kr	158	127	267	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	15	17	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	95	84	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	31	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	159	141	134	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2,32	1,49	-
Räntekänslighet (%)	9,88	10,36	11,69	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör återigen en förlust 2024. Dock, mindre än den budget som lades inför räkenskapsåret. Sammanlagt är det fler olika kostnader som blev lägre än uppsatta mål. Att vi uppvisar ett resultat som är minus kommer inte påverka föreningens underhåll eller likviditet. Prognoser för framtiden är god.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	44 121 670	-	-	44 121 670
Upplåtelseavgifter	2 388 279	-	-	2 388 279
Fond, yttre underhåll	1 571 479	-	-1 209 479	362 000
Balanserat resultat	3 085 472	-1 887 527	1 209 479	2 407 424
Årets resultat	-1 887 527	1 887 527	-201 855	-201 855
Eget kapital	49 279 373	0	-201 855	49 077 518

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 407 424
Årets resultat	-201 855
Totalt	2 205 569
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	362 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-422 171
Balanseras i ny räkning	2 265 740
	2 205 569

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 203 487	3 125 108
Övriga rörelseintäkter	3	-2	20 551
Summa rörelseintäkter		3 203 485	3 145 659
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 223 649	-3 707 142
Övriga externa kostnader	9	-117 387	-289 142
Personalkostnader	10	-120 708	-58 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 688	-346 833
Summa rörelsekostnader		-2 795 432	-4 401 719
RÖRELSERESULTAT		408 053	-1 256 060
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		134 445	41 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-744 354	-672 934
Summa finansiella poster		-609 909	-631 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201 855	-1 887 527
ÅRETS RESULTAT		-201 855	-1 887 527

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	74 700 365	75 034 053
Summa materiella anläggningstillgångar		74 700 365	75 034 053
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 700 365	75 034 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 677	12 261
Övriga fordringar	13	17 209	15 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64 467	35 187
Summa kortfristiga fordringar		94 353	62 912
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 740 364	4 249 052
Summa kassa och bank		3 740 364	4 249 052
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 834 717	4 311 964
SUMMA TILLGÅNGAR		78 535 082	79 346 017

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 509 949	46 509 949
Fond för yttre underhåll		362 000	1 571 479
Summa bundet eget kapital		46 871 949	48 081 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 407 424	3 085 472
Årets resultat		-201 855	-1 887 527
Summa fritt eget kapital		2 205 569	1 197 945
SUMMA EGET KAPITAL		49 077 518	49 279 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 582 213	19 497 763
Summa långfristiga skulder		10 582 213	19 497 763
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 231 290	9 435 740
Leverantörsskulder		179 314	658 655
Skatteskulder		8 639	7 820
Övriga kortfristiga skulder		8 243	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	447 865	466 666
Summa kortfristiga skulder		18 875 351	10 568 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 535 082	79 346 017

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	408 053	-1 256 060
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	333 688	346 833
Omklassificering	0	-73 389
	741 741	-982 616
Erhållen ränta	130 824	41 467
Erlagd ränta	-744 354	-629 419
Erhållen utdelning	3 621	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	131 832	-1 570 568
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 441	46 186
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-489 080	553 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-388 689	-971 223
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	947 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	947 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 101 389
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	2 981 389
ÅRETS KASSAFLÖDE	-508 689	2 957 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 249 052	1 291 886
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 740 364	4 249 052

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lotsgatan 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.

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 917 524	2 792 202
Hysesintäkter, bostäder	0	68 850
Hysesintäkter, lokaler	285 636	263 516
Övriga intäkter	327	540
Summa	3 203 487	3 125 108

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	1
Elprisstöd	0	15 000
Övriga intäkter	0	5 550
Summa	-2	20 551

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	128 899	171 094
Städning	88 905	78 046
Besiktning och service	126 786	79 002
Trädgårdsarbete	13 614	0
Snöskottning	11 117	29 478
Övrigt	8 388	375
Summa	377 708	357 995

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 203	0
Bostäder	357 770	433 570
Bostäder VVS	0	9 856
Soprum/miljöanläggning	10 574	0
Dörrar och lås/porttele	16 059	10 337
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 242
VA	24 711	0
Värme	1 959	0
Ventilation	13 725	14 179
El	146 687	18 386
Hissar	19 954	5 270
Fönster	0	1 179
Gård/markytor	2 103	17 441
Försäkringsärende/vattenskada	0	24 263
Summa	594 745	540 723

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	22 406	0
Bostäder	76 782	2 010 346
Trapphus/port/entré	91 250	0
Tak	231 733	0
Summa	422 171	2 010 346

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	-1 500	25 272
Fastighetsel	58 504	31 605
Uppvärmning	398 039	350 001
Vatten	135 183	114 664
Sophämtning	57 529	97 270
Summa	647 755	618 812

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 753	54 095
Övrigt	15 419	15 420
Kabel-TV	26 108	24 524
Fastighetsskatt	86 990	85 227
Summa	181 270	179 266

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 783	6 024
Övriga förvaltningskostnader	46 370	140 168
Juridiska kostnader	0	4 050
Revisionsarvoden	21 450	15 625
Ekonomisk förvaltning	45 984	44 712
Konsultkostnader	800	78 563
Summa	117 387	289 142

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	46 400
Sociala avgifter	20 708	12 202
Summa	120 708	58 602

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	744 354	672 934
Summa	744 354	672 934

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 914 160	82 861 160
Årets utträngning hyresrätt	0	-947 00
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 914 160	81 914 160
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 880 107	-6 606 663
Årets avskrivning	-333 688	-346 833
Återföring avskrivning hyresrätt		73 389
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 213 795	-6 880 107
Utgående restvärde enligt plan	74 700 365	75 034 053
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 000 000</i>	<i>16 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 400 000	70 400 000
Taxeringsvärde mark	50 290 000	50 290 000
Summa	120 690 000	120 690 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 747	15 435
Övriga fordringar	0	29
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 462	0
Summa	17 209	15 464

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 375	24 828
Försäkringspremier	17 620	0
Kabel-TV	6 631	6 527
Förvaltning	4 017	3 832
Inkomsträntor	9 824	0
Summa	64 467	35 187

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-05-21	0,92 %	8 915 550	9 035 550
Stadshypotek	2027-06-01	2,73 %	10 582 213	10 582 213
Nordea Hypotek				9 315 740
Stadshypotek	2025-06-03	2,90 %	9 315 740	
Summa			28 813 503	28 933 503
Varav kortfristig del			18 231 290	9 435 740

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 213 503 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 427	8 060
El	5 143	6 903
Uppvärmning	50 061	50 127
Utgiftsräntor	54 415	77 183
Vatten	11 448	9 857
Förutbetalda avgifter/hyror	321 371	314 536
Summa	447 865	466 666

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 605 000	36 605 000

Underskrifter

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

Göteborg

Anna Gustafsson
Styrelseledamot

Bert Hansson
Ordförande

Filippo Olov Valguarnera
Styrelseledamot

Karl Oskar Lennart Lindgren
Styrelseledamot

Teresia Maria Louise Thilén
Styrelseledamot

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

Oscar Bengtsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 08:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 24.03.2025 15:48

DOCUMENT ID:

H1-6egJ6Jg

ENVELOPE ID:

SyOageya1g-H1-6egJ6Jg

DOCUMENT NAME:

Brf Lotsgatan i Göteborg, 769606-7904 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERT HANSSON rolandbert@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2025 16:46 24.03.2025 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.126.197
2. Teresia Maria Louise Thilén t.essan@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2025 17:00 24.03.2025 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.72
3. Karl Oskar Lennart Lindgren mrlennart.lindgren@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2025 17:10 24.03.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.152.202
4. FILIPPO OLOV VALGUARNERA valguafilippo@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 07:48 25.03.2025 07:47	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.206.201
5. ANNA GUSTAFSSON pannalanna@yahoo.com	 Signed Authenticated	25.03.2025 07:50 25.03.2025 07:50	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.206.201
6. OSCAR CARL FREDRIK BENGTSO N oscar@gotrev.se	 Signed Authenticated	25.03.2025 08:13 25.03.2025 07:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.95.78

* 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 Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg

Org.nr 769606-7904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oscar Bengtsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 08:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 24.03.2025 15:48

DOCUMENT ID:

B1QuaxekTJg

ENVELOPE ID:

rkl06egJ61g-B1QuaxekTJg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Lotsgatan i Göteborg 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OSCAR CARL FREDRIK BENGTSO N	 Signed	25.03.2025 08:13	eID	Swedish BankID
oscar@gotrev.se	Authenticated	25.03.2025 08:04	Low	IP: 212.247.95.78

* 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