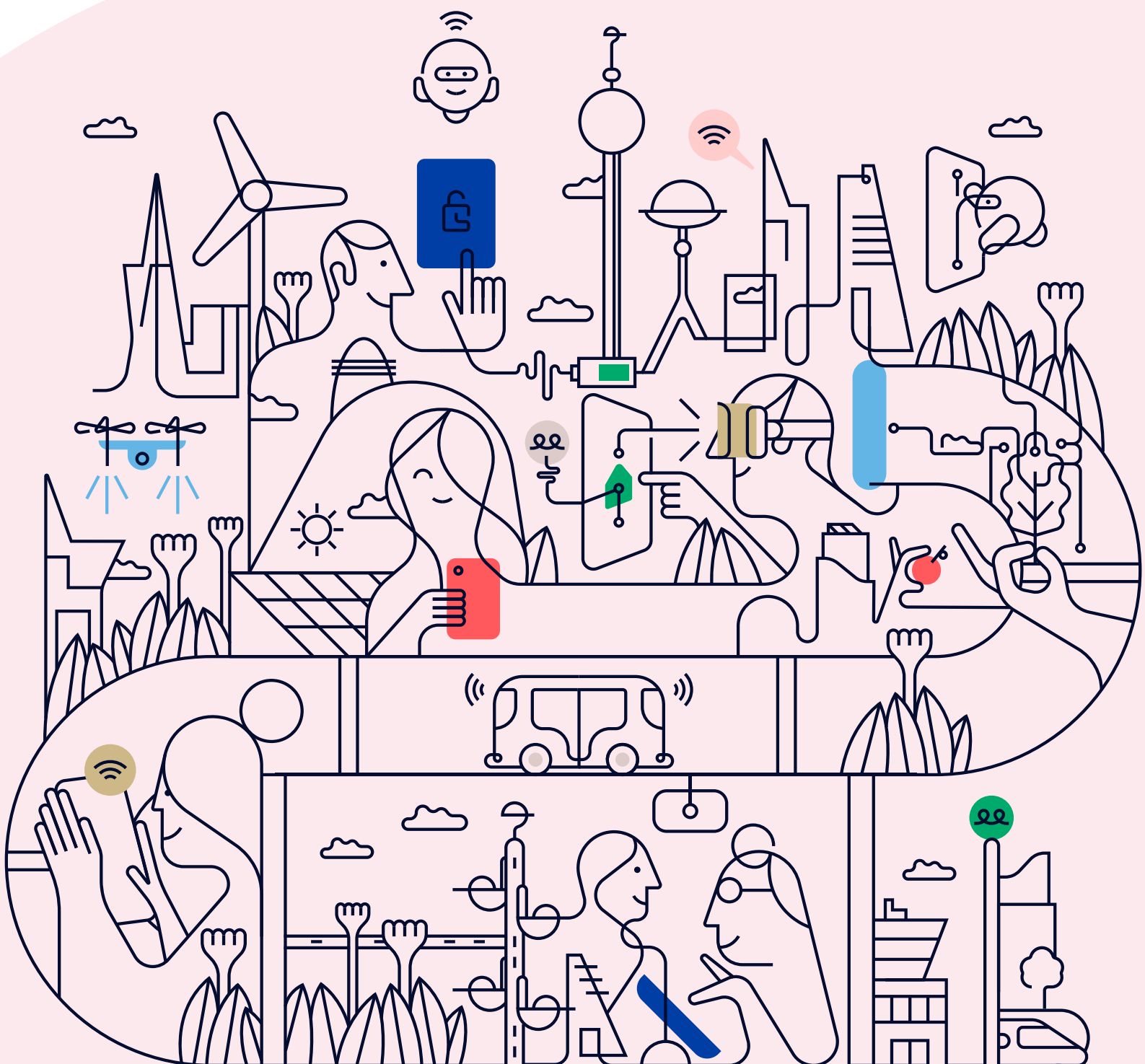




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lorensberg 33:1

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-12 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
LORENSBERG 33:1	1999	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 2 249 kvm och 2 lokaler om 135 kvm. Byggnadernas totalyta är 2383 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magdalena Kock	Ordförande
Ann Bodil Månelius Westlander	Styrelseledamot
Jon Steen	Styrelseledamot
Karl Erikson	Styrelseledamot
Theresia Djup	Styrelseledamot
Lars Wramner	suppleant
Carina Hultman	suppleant

Valberedning

Bo Widén, Jörgen Lantz

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter tillsammans

Revisorer

Johan Åke Rindeborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Tak reparerat
Balkonger utsida fastighet renoverade
Utsida fastighet omfogad
- 2023** ● Sotning av aktiva öppna spisar
Tekniska undersökningar samt offertinsamling inför tak/balkong/fasad fogning
Ordna godkänd ventilation hos frisör
- 2022** ● Reparation och ommålning av ytterdörrar till verkstad och tvättstuga - Flyttat pga byte av teknisk förvaltare
spolning av avloppsstammar - november 2022
Brandskydd - Byte av släckare samt brandvarnare samt installation av brandvarnare till huvudtrapphus
- 2021** ● Reparation av dränering mot Lundgrens trappor - Brunnar och betongplatta reparerad 2020.
Uppsnyggning av hål i muren utanför frisör genomförd 2020. Arbete kvarstår att utreda orsak till hål samt rikta krav mot GBG stad.
OVK enligt lag Sotning självdragskanaler - Utfört feb 2022.Därefter 2028
- 2020** ● Nytt restaurangförråd
Ny teknisk besiktning samt uppdatering av UH plan från 2017 - Besiktning genomförd och underhållsplan uppdaterad feb/mars 2020.
Belysning innergård samt jungfrutrappa - Utfört.
- 2019** ● Sotning av öppna spisar - Debiteras respektive medlem
Ny belysning på vind samt komplettering med rörelsevakter i huvudtrapphus - Vind strykes
Cykelgarage och trappa - Utfört
- 2018** ● Ommålning grön port samt skärm till frisör - Flyttat från 2017
Upprätta energideklaration - Utfört.
Byte av trasig termostat i torkrum - Utfört
- 2017-2020** ● Utökad förvaring för cyklar samt ny gårdstrappa - Utfört.
- 2017** ● Byte av fönster i gamla tvättstugan - Utfört av Fastighetsbyggen Väst AB

- 2017** ● Upprustning av gård, cykelutrymme, ljussättning - Delvis genomfört med gård och belysning, cykelgarage och trappa flyttas framåt
Brådskanie underhållsarbete identifierade i den tekniska besiktningen - Utfört av Fastighetsbyggen Väst AB
- 2016** ● Relining av bottenplatta - ProLine Väst AB
Nytt porttelefonssystem - Primär Fastighetsförvaltning
Belysning och mässingsskylt i entre - Utfört.

Planerade underhåll

- 2025** ● Inga större underhållsåtgärder planerade

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Din El
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Hissar service	Kone
Hushållsavfall	Kretslopp och vatten
Kabel-TV	Telenor
Teknisk förvaltning och städning	55+
Återvinning glas, pappersförpackningar, plast, metall och wellpapp	Stena Recycling

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetsrenovering 2024:

Fastigheten genomgick omfattande besiktning under 2022 och 2023 samt kompletterande besiktning av fasad 2024. Därefter fattades beslut om renovering och genomfördes hösten 2024 enligt nedan:

1: Tak: Plåttaket mot innergården blåstrades rent och målades. Tegeltaket mot utsidorna byttes mot nytt tegel inklusive ny takpapp och läkt. Gesimsrännorna genomgick en omfattande renovering med nya krokar/balkar för upphängning, de gamla var rostskadade. Därefter målades rännorna. Samtliga fönster i takkupor ommålades och några kupor lagades.

2: Fasader mot gatan respektive trappan: Samtliga tegelfogar genomgick omfogning. Enstaka tegelstenar behövde bytas, de allra flesta var dock i utmärkt skick. Samtliga gamla balkonger byttes helt ut mot nya inklusive nya järnbalkar, de gamla var alltför rostskadade. Samtliga järnräcken gjordes om för att uppfylla Boverkets säkerhetsregler men samtidigt klara antikvariska regler enligt Stadsbyggnadskontorets beslut. Tre nya balkonger till tre lägenheter nybyggdes men bekostades av respektive lägenhetsinnehavare. Ny stuprör monterades mot gatan och trappan.

Arbetet innebar ett omfattande arbete för styrelsen som nu kan konstatera att huset nu i allt väsentligt är i mycket gott skick. Ordföranden vill passa på att tacka styrelsen för det gedigna och omfattande arbetet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% f o m 2024-01-01 för att täcka ökade driftskostnader för föreningen som tidigare under 2020-talet kunnat sänka avgifterna.

Under hösten har föreningen tagit upp lån på 5 000 000 för att bekosta renovering av tak, befintliga balkonger samt omfogning av yttre fasad. Föreningen var före detta skuldfri. För att täcka ökade kostnader för räntor på de nya lånen beslöt styrelsen i november att avgifterna höjs med 21% f o m 2025-01-01.

Föreningens rörliga lån om 2 000 000kr har förhandlats om 2025-03-03 och får en ny räntesats på 2,89%.

Styrelsen bestämmer avgifterna utifrån kassaflödet. Avgifterna höjdes med 21% f o m 2025-01-01 varav 16 procentenheter avser täcka räntekostnader för lån tagna för att bekosta tak-, fasad- och balkongrenovering hösten 2024. Övriga fem procentenheter avser täcka generella kostnadsökningar.

Förändringar i avtal

Avtal har omförhandlats med förvaltaren SBC vilket inneburit en lägre årskostnad för förvaltning. Avtalet är ett tvåårigt fastprisavtal.

Göteborgskommun har sagt upp avtalet om snöröjning och med anledning därav har vi ingått i ett nytt avtal med 55+ om snöröjning. Under året har vi också tecknat ett hyresavtal för att ha en hjärtstartare i fastigheten

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 368 400	1 301 216	1 262 735	1 189 932
Resultat efter fin. poster	-4 910 904	13 573	-42 953	158 740
Soliditet (%)	77	99	96	96
Yttre fond	2 148 471	1 960 269	1 742 067	1 588 648
Taxeringsvärde	72 734 000	72 734 000	72 734 000	70 617 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	407	388	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,6	66,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 224	-	335	348
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 098	-	316	328
Sparande per kvm totalyta, kr	41	100	64	177
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	15	19	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	134	125	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	37	31	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	186	174	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,46	-	-	-

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

Årets förlust beror på kostnader föreningen haft för renoveringsarbeten av tak, fasad och yttre balkonger. Föreningen tog för detta ändamål upp 5 000 000 kronor i lån hos Handelsbanken och har höjt avgifterna med 21% f o m 2025-01-01 för att täcka räntekostnaderna. Föreningens underliggande ekonomi är god med en långsiktig likviditet på cirka 1 000 000 kronor. Bortsett från lånen i Handelsbanken ovan är föreningen skuldfri.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	19 995 960	-	-	19 995 960
Upplåtelseavgifter	2 021 069	-	-	2 021 069
Fond, yttre underhåll	1 960 269	-30 000	218 202	2 148 471
Kapitaltillskott	0	-	649 152	649 152
Balanserat resultat	-191 021	43 573	-218 202	-365 650
Årets resultat	13 573	-13 573	-4 910 904	-4 910 904
Eget kapital	23 799 850	0	-4 261 752	19 538 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-147 488
Årets resultat	-4 910 904
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 202
Totalt	-5 276 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 148 471
Balanseras i ny räkning	-3 128 083

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	1 368 400	1 301 216
Övriga rörelseintäkter	3	6 000	13 976
Summa rörelseintäkter		1 374 400	1 315 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 748 367	-870 197
Övriga externa kostnader	9	-323 127	-224 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 909	-193 896
Summa rörelsekostnader		-6 266 403	-1 288 479
RÖRELSERESULTAT		-4 892 003	26 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 266	14 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30 167	-27 363
Summa finansiella poster		-18 901	-13 140
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 910 904	13 573
ÅRETS RESULTAT		-4 910 904	13 573

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	23 761 227	23 348 486
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 761 227	23 348 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 761 227	23 348 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		453 518	21 514
Övriga fordringar	13	1 056 827	685 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 440	0
Summa kortfristiga fordringar		1 557 785	706 570
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 557 785	706 570
SUMMA TILLGÅNGAR		25 319 013	24 055 056

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 666 181	22 017 029
Fond för yttre underhåll		2 148 471	1 960 269
Summa bundet eget kapital		24 814 652	23 977 298
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-365 650	-191 021
Årets resultat		-4 910 904	13 573
Summa fritt eget kapital		-5 276 554	-177 448
SUMMA EGET KAPITAL		19 538 099	23 799 850
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 000 000	0
Leverantörsskulder		322 943	74 484
Skatteskulder		8 817	17 601
Övriga kortfristiga skulder		49 890	49 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	399 264	113 231
Summa kortfristiga skulder		5 780 914	255 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 319 013	24 055 056

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 892 003	26 713
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	194 909	193 896
	-4 697 094	220 609
Erhållen ränta	11 266	14 223
Erlagd ränta	-14 315	-27 485
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 700 143	207 347
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-486 871	-481
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	509 856	19 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 677 157	226 833
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-607 650	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-607 650	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	649 152	0
Upptagna lån	5 000 000	7 500
Amortering av lån	0	-760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 649 152	-752 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	364 345	-525 667
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	684 898	1 210 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 049 242	684 898

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lorensberg 33:1 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	0,92 - 10 %
Fastighetsförbättringar	4 %

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. 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	915 444	871 884
Rabatter p-platser/garage	-5 000	0
Hysesintäkter lokaler	400 128	379 134
Hysesintäkter p-plats	12 000	12 000
El	3 290	0
Uppvärmning	35 268	33 881
Dröjsmålsränta	330	641
Pantsättningsavgift	573	1 050
Överlåtelseavgift	0	2 626
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	5 730	0
Summa	1 368 400	1 301 216

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	7 976
Övriga intäkter	6 000	6 000
Summa	6 000	13 976

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 465	17 380
Städning enligt avtal	65 525	52 625
Städning utöver avtal	3 163	0
Sotning	0	3 285
Besiktningar	28 751	0
Hissbesiktning	6 449	6 011
Brandskydd	1 638	6 030
Bevakning	2 500	2 500
Gårdkostnader	818	0
Gemensamma utrymmen	4 694	3 909
Sophantering	4 925	0
Snöröjning/sandning	295	6 624
Serviceavtal	19 957	17 509
Förbrukningsmaterial	341	2 005
Summa	156 521	117 878

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	13 105
VVS	23 305	5 860
Ventilation	0	13 375
Hissar	14 093	12 084
Balkonger/altaner	1 294	0
Summa	38 692	44 424

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	2 459 359	0
Fasader	1 141 821	30 000
Balkonger/altaner	1 213 371	0
Summa	4 814 551	30 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	35 614	36 498
Uppvärmning	404 304	318 363
Vatten	103 572	87 950
Sophämtning/renhållning	52 728	63 113
Summa	596 218	505 924

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 656	60 962
Kabel-TV	47 679	60 656
Fastighetsskatt	51 050	50 353
Summa	142 385	171 971

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Tele- och datakommunikation	9 862	9 236
Inkassokostnader	511	0
Revisionsarvoden extern revisor	6 250	5 750
Styrelseomkostnader	13 477	0
Fritids och trivselkostnader	765	2 600
Föreningskostnader	8 683	11 334
Förvaltningsarvode enl avtal	33 751	40 578
Överlåtelsekostnad	0	3 676
Pantsättningskostnad	860	1 576
Korttidsinventarier	1 064	761
Administration	8 949	3 043
Konsultkostnader	238 266	140 284
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	4 530
Summa	323 127	224 386

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	29 865	22 485
Dröjsmålsränta	0	4 878
Kostnadsränta skatter och avgifter	302	0
Summa	30 167	27 363

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 013 706	26 013 706
Årets inköp	607 650	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 621 356	26 013 706
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 665 220	-2 471 324
Årets avskrivning	-194 909	-193 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 860 129	-2 665 220
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 761 227	23 348 486
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 721 000</i>	<i>8 721 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 119 000	25 119 000
Taxeringsvärde mark	47 615 000	47 615 000
Summa	72 734 000	72 734 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 715	101 715
Utgående anskaffningsvärde	101 715	101 715
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-101 715	-101 715
Utgående avskrivning	-101 715	-101 715
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 585	158
Transaktionskonto	1 038 055	109 679
Borgo räntekonto	11 187	575 219
Summa	1 056 827	685 056

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 898	0
Förutbet försäkr premier	21 832	0
Förutbet bredband	16 710	0
Summa	47 440	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-09-01	2,95 %	1 500 000	
Handelsbanken	2025-09-30	2,81 %	1 500 000	
Handelsbanken	2025-03-03	3,29 %	2 000 000	
Summa			5 000 000	0
Varav kortfristig del			5 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 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	175 867	0
Uppl kostnad Städning entrepr	9 600	0
Uppl kostn el	3 266	0
Uppl kostnad Värme	46 512	0
Uppl kostn räntor	15 852	0
Uppl kostn vatten	15 323	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 171	0
Förutbet hyror/avgifter	130 673	113 231
Summa	399 264	113 231

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 21% träder i kraft 2025-01-01. Tre medlemmar har fått nya balkonger mot Lundgrens trappor.

Underskrifter

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

Göteborg

Ann Bodil Månelius Westlander
Styrelseledamot

Jon Steen
Styrelseledamot

Karl Erikson
Styrelseledamot

Magdalena Kock
Ordförande

Theresia Djup
Styrelseledamot

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

RindeborgRevision
Johan Åke Rindeborg
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 07:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 18:48

DOCUMENT ID:

S1-CObEa11l

ENVELOPE ID:

BJR_bVpygx-S1-CObEa11l

DOCUMENT NAME:

Brf Lorensberg 33:1, 769604-8847 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THERESIA ANNA MARIELLE DJUP theresia@djun.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 21:25 28.04.2025 21:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.36.243
2. MAGDALENA KOCK kock.magdalena@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 21:27 28.04.2025 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.45.77
3. JON STEEN jon.steen@icloud.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 18:30 29.04.2025 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.245.124
4. Ann Bodil Månelius Westlander bodil.manelius@pizer.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 19:25 29.04.2025 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 168.224.160.14
5. KARL ERIKSON karl.eriksson@telia.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 22:28 29.04.2025 22:26	eID Low	Swedish BankID IP: 178.31.63.55
6. Johan Åke Rindeborg johanrindeborg@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2025 07:51 01.05.2025 07:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.140.21

* 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 Lorensberg 33:1

Organisationsnummer 769604-8847

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Lorensberg 33:1 för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lorensberg 33:1 för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg enligt datum för elektronisk underskrift

Johan Rindeborg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 13:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 18:48

DOCUMENT ID:

SJE0dW46yex

ENVELOPE ID:

BkxAuWEaJxe-SJE0dW46yex

DOCUMENT NAME:

Rev ber 2024 Lorensberg 33_1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Åke Rindeborg	 Signed	07.05.2025 13:57	eID	Swedish BankID
johanrindeborg@gmail.com	Authenticated	07.05.2025 13:56	Low	IP: 62.88.128.122

* 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