

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kyrkogatan i Göteborg

Org.nr. 769609-6366

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborg.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-21. Ekonomisk plan registrerades 2003-06-11.
Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-21.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen INOM VALLGRAVEN 19:19 förvärvades 2003 och ligger i Göteborgs kommun. Fastighetens nybyggnadsår är 1929 och består av ett flertal sammanbyggda flerbostadshus i tre - fyra våningar och med inredd vind. Husen på fastigheten är byggda under åren 1818-1929. Byggnaden står på mark med egen äganderätt. Byggnadens värdeår är 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 356 m², varav 1 138 m² utgör lägenhetsyta fördelat på 23 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. 218 m² är lokalyta varav tre lokaler på totalt 177 m² som har entré och skyltfönster mot gatan. Dessa tre lokaler hyrs ut till två näringsidkare verksamma inom frisörbranschen samt en som kontorslokal. Nuvarande kontrakt löper till 2025-10-31, 2026-01-31 samt 2026-09-30. Kvarvarande 40 m² används för närvarande till värme och ventilation samt cykel- och hobbyrum.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan upprättad 2006, för åtgärder fram till 2042.

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

Rörstam- och elstamsbyte samt nyinstallation av hiss, 1997

Omputsning av fasad samt omläggning tak, 2007

Investering av en egen fjärrvärmecentral, 2015

Fasad mot väster tilläggsisolerades och fick ny ytbeläggning 2017

2018: Målades alla fönster utvändigt.

2019: Lokal på 40 kvm helrenoverades till gemensamma förvaringsytor

2022: Lokal på 55 kvm helrenoverades för uthyrning som kontor

2024: Färdigställande av balkonger på innergården

Förvaltning

Fastighetsförvaltning - Esplanad Förvaltning AB

Ekonomiskförvaltning- BoDin Ekonomi AB

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets ingång 30 st medlemmar. Vid årets utgång var antalet medlemmar 31 st.

Av föreningens 23 medlemslägenheter har under året 2 st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvare.

Vid årsskiftet var 2 st lägenheter i fastigheten uthyrda i andra hand.

Styrelsen

Jörgen Rosén	Ordförande
Hector Cederberg Marmefeldt	Ledamot
Mathias Lövsström	Ledamot
Natalia Kozakowzka	Suppleant
Solveig Schmidt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelseledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 9 ordinarie protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande.

Utöver det 2 st per capsulam.

Revisorer

Ann-Lovise Rosenqvist	Auktoriserad revisor
-----------------------	----------------------

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året slutfördes balkongerna.

Med tanke på de klimatförändringar som ger oss mer nederbörd har föreningen under 2024 påbörjat ett mindre arbete med klimatanpassning. Bland annat genom att byta en avloppsbrunn i miljörummet och montering av markränna utanför. Invändigt väggmaterial som inte andas byts ut på ett par ställen. Arbetet fortsätter in på 2025.

Grundutbudet för kabel-TV försvann 2024-12-31 vilket ger en kostnadsbesparing runt 30 000 kr per år.

Händelser efter räkenskapsårets slut

1 januari bytte föreningen ekonomisk förvaltare för att ytterligare digitalisera och effektivisera föreningens administration.

I februari blev konkursen för Altan.dk avslutad. Parterna har efter konkursavslutet inga krav på varandra.

Ekonomi

Cirka 43 % av lånen är bundna till våren 2025. Övriga lån är rörliga och följer STIBOR 1M ränta plus bankens påslag.

Lokalhyreskontrakten är giltiga till 2025-10-31, 2026-01-31 respektive 2026-09-30. Föreningens lokaler hyrs ut med indexuppräknings av hyran, utifrån KPI i oktober vid varje årsskifte. Uthyrningen av den nyrenoverade lokalen, indexuppräknings av hyrorna och avgiftshöjningen bidrog till ökade intäkter under 2024. Föreningen har haft relativt få avgiftshöjningar de senaste tjugo åren. Med tanke på de generellt ökade kostnader, både driftkostnader och räntekostnader, har avgiften höjts med 10 % 1 april 2024. Ingen avgiftshöjning är planerad under 2025. Från 1 januari 2025 tas tillägg, enligt stadgarna, ut för balkonger vars syfte är att betala det framtida underhållet.

Ekonomi (fortsättning)

Lokalen på innergården som hyrs ut som kontor har utrustats med ett fullstort kök och badrum. Om bygglov ges kan därför lokalen säljas som lägenhet om finansiering till framtida underhåll inte kan lösas på annat sätt. Föreningens många små lägenheter har ett stort behov av lägenhetsförråd. I nuläget använder medlemmarna ca 50-60 kvadrat till förrådsutrymmen på markplan. Användandet av lokaler skulle kunna gå att effektivisera och delar av dessa lokaler kan då förädlas till att hyras ut.

Jämförelsetal

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 692	1 557	1 360	1 322	1 242
Årsavgift/kvm bostadsrätt	884	813	783	778	761
Årsavgifters % av tot. Intäkter	59%	58%	64%	-	-
Lån/kvm bostadsrätt	11 737	11 953	12 181	12 392	12 162
Skuldsättning/kvm totalyta	10 157	10 352	10 550	-	-
Finansiella kostnader/kvm BR	350	305	126	104	119
Räntekänslighet	13%	15%	16%	-	-
Sparande/kvm	172	262	27	-	-
Elkostnad kvm/totalyta	68	79	114	96	68
Värmekostnad/kvm totalyta	145	132	126	137	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	35	44	35	35	37
Energikostnad/kvm totalyta	248	255	275	268	222
Debiterad el/kvm totalyta	-58	-49	-56	-46	-42
Årets resultat/kr	-71 620	57 103	-261 428	-42 964	-127 183
Likviditet (%)	110%	110%	152%	245%	123%
Soliditet (%)	57%	55%	55%	55%	53%

Definitioner av nyckeltal, se nedan.

Definition av nyckeltal

Skuldsättning/kvm totalyta- Nyckeltalet visar föreningens skuldsättning per kvadratmeter beräknat på totala ytan upplåten bostadsrätt och upplåten hyresrätt.

Räntekänslighet- Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften måste höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet. Beräknas genom att dividera räntebärande skulder med ett års årsavgifter.

Sparande kvm/totalyta- Nyckeltalet visar på föreningens sparande på totala kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt efter justerat resultat. Justerat resultat beräknas så här: Årets resultat+årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Energikostnad/kvm totalyta- Nyckeltalet visar föreningens totala kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter beräknat på totala ytan upplåten bostadsrätt och upplåten hyresrätt.

Kassalikviditet (%)- Nyckeltalet visar omsättningstillgångarnas procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)- Nyckeltalet visar hur många procent det justerade egna kapitalet är i förhållande till den totala balansomslutningen.

Upplysning vid förlust

Resultatet visar på ett underskott om ca -72 tkr. Kassaflödet visar på ett underskott om ca -355 tkr och nyckeltalet Sparande kvm/totalyta på ett överskott om 172 kr/kvm. På grund av kraftiga avgifts- och hyreshöjningar 2023 och 2024 och att styrelsen inte utesluter ytterligare framtida höjningar om så skulle behövas, anser styrelsen inte att förlusten påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändring i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 895 800	75 000	1 527 534	-5 130 481	57 103
Res.disp. enl stämmobeslut				57 103	-57 103
Kapitaltillskott					
Reserv. yttre fond (not 12)			153 990	-153 990	
Årets resultat					-71 620
Belopp vid årets utgång	21 895 800	75 000	1 681 524	-5 227 368	-71 620

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat enligt stämmobeslut 2024 -5 073 378

årets reservering till fond till yttre underhåll -153 990

årets resultat -71 620

-5 298 988

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres -5 298 988

-5 298 988

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	3	1 692 486	1 557 311
Övriga rörelseintäkter		15 474	30 537
		<u>1 707 960</u>	<u>1 587 848</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-290 691	-286 599
Reparation och underhåll	5	-257 913	-48 577
Taxebundna kostnader	6	-362 907	-397 941
Övriga externa kostnader	7	-101 673	-90 949
Arvoden	8	-77 275	-75 300
Avskrivningar	1, 9, 10	-298 174	-298 174
		<u>-1 388 633</u>	<u>-1 197 540</u>
Rörelseresultat		319 327	390 308
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 001	13 988
Räntekostnader		-399 948	-347 193
		<u>-390 947</u>	<u>-333 205</u>
Resultat efter finansiella poster		-71 620	57 103
Årets resultat		-71 620	57 103

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	29 233 865	29 524 769
Maskiner o inventarier	10	43 620	50 890
Pågående om- och tillbyggnad	11	2 100 584	2 084 726
		31 378 069	31 660 385

Summa anläggningstillgångar

31 378 069

31 660 385

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		112 454	108 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 570	29 407
		137 024	137 966

Kassa och bank

857 028

1 211 676

Summa omsättningstillgångar

994 052

1 349 642

SUMMA TILLGÅNGAR

32 372 121

33 010 027

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		19 605 000	19 605 000
Upplåtelseavgifter		75 000	75 000
Kapitaltillskott		2 290 800	2 290 800
Fond för yttre underhåll	12	1 681 524	1 527 534
		<u>23 652 324</u>	<u>23 498 334</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 227 368	-5 130 481
Årets resultat		-71 620	57 103
		<u>-5 298 988</u>	<u>-5 073 378</u>

Summa eget kapital

18 353 336 18 424 956

Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut		13 117 594	13 363 805
Summa långfristiga skulder		<u>13 117 594</u>	<u>13 363 805</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	239 024	239 024
Leverantörsskulder		118 303	305 880
Aktuell skatteskuld		212 637	210 084
Övriga skulder		63 701	124 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 526	341 430
Summa kortfristiga skulder		<u>901 191</u>	<u>1 221 266</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 372 121

33 010 027

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		319 327	390 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		298 174	298 174
Erhållen ränta mm		9 001	13 988
Erlagd ränta		-399 948	-347 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		226 554	355 277
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		942	27 875
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-320 074	318 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-92 578	701 900
Investeringsverksamheten			
Pågående om- och tillbyggnad		-15 858	-438 715
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 858	-438 715
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-246 211	-259 891
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-246 211	-259 891
Förändring av likvida medel		-354 647	3 294
Likvida medel vid årets början		1 211 676	1 208 382
Likvida medel vid årets slut		857 028	1 211 676

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, och (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Från och med år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaderna enligt en linjär avskrivningsplan beräknat från anskaffningsåret 2002. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 80 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	100 år	100 år
Fjärrvärmecentral	25 år	25 år
Förbättringar lokal	40 år	40 år
Maskiner/inventarier	10 år	10 år

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 3 Årsavgifter och hyror

Lokalhyror	605 370	559 513
Årsavgifter	1 006 272	924 923
Elavgifter, medlemmar	76 546	65 875
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 298	7 000
	1 692 486	1 557 311

Not 4 Fastighetskostnader

Teknisk förvaltning	61 060	61 059
Teknisk förvaltning, utöver avtal	3 187	4 514
Gård/städdag	848	289
Hissbesiktning	2 254	2 102
Serviceavtal	8 452	7 257
Förbrukningsmtrl	10 633	12 932
Försäkringspremie	38 219	33 100
Kabel-TV	24 764	23 566
Bredband	34 484	35 933
Fastighetsavg/skatt	106 790	105 847
	290 691	286 599

NOTER

	2024	2023
Not 5 Reparation och underhåll		
Bostadsrättslgh	1 263	0
Lokaler	7 626	-20 204
Gemensamma utrymmen	116 945	0
Tvättstuga	7 536	0
Lås/dörrar	43 050	14 267
Ventilation	51 246	0
Hiss	3 554	11 353
Konsultationer	0	13 750
Vattenskador	17 741	18 857
Övrigt	8 952	10 554
	257 913	48 577
Not 6 Taxebundna kostnader		
El gemensam	13 137	40 813
El medlemmar	76 546	65 875
Uppvärmning	190 648	178 578
Vatten	46 000	59 915
Sophämtning/renhållning	36 576	52 760
	362 907	397 941
Not 7 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	23 019	21 807
Förvaltningsarvode	56 600	44 153
Förvaltningsarvode, extra	6 267	7 551
Administration	6 769	4 557
Korttidsinventarier	768	2 096
Bankkostnader	3 420	3 315
Bostadsrätterna	4 830	4 830
Övriga externa kostnader	0	2 639
	101 673	90 948
Not 8 Arvoden		
Löner, ersättningar m.m.		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala kostnader	18 475	18 000
Summa	77 275	75 300

NOTER

	2024-12-31	2023-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	33 533 818	33 533 818
Utgående anskaffningsvärde	33 533 818	33 533 818
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 009 049	-3 718 145
Årets avskrivningar byggnad	-276 299	-276 299
Årets avskrivningar förbättring lokal	-14 605	-14 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 299 953	-4 009 049
Redovisat värde byggnader	23 133 865	23 424 769
Redovisat värde mark	6 100 000	6 100 000
Utgående restvärde	29 233 865	29 524 769
Taxeringsvärde		
Byggnad	25 668 000	25 668 000
Mark	25 662 000	25 662 000
	51 330 000	51 330 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	44 400 000	44 400 000
Lokaler	6 930 000	6 930 000
	51 330 000	51 330 000
Not 10 Maskiner o inventarier		
Belopp vid årets ingång	50 890	58 160
Årets avskrivningar	-7 270	-7 270
Restvärde vid årets utgång	43 620	50 890
Not 11 Pågående om-och tillbyggnad		
Belopp vid årets ingång	2 084 726	1 646 011
Pågående byggnation av balkonger	15 858	438 715
Belopp vid årets utgång	2 100 584	2 084 726
	2024	2023
Not 12 Fond för yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	1 527 534	1 373 544
Årets reservering enligt plan	153 990	153 990
Ianspråktagande av yttre fond	0	0
Belopp vid årets utgång	1 681 524	1 527 534

NOTER

Not 13	Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- stats 31/12	2024-12-31	2023-12-31	
	Slutförfallodag					
	Nordea	2025-04-16	2025-04-16	1,000%	5 288 884	5 444 440
	Nordea	2025-04-25	2025-04-25	3,392%	4 965 840	5 020 560
	Nordea	2025-05-06	2025-05-06	3,262%	2 601 894	2 637 829
	Nordea	2025-06-24	2025-01-15	3,210%	500 000	500 000
	Summa skulder till kreditinstitut			13 356 618	13 602 829	
	Kortfristig del lånfristiga skulder			-239 024	-239 024	
	Summa långfristiga skulder			13 117 594	13 363 805	
				2024	2023	
Not 14	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser					
	Ställda säkerheter			17 062 000	17 062 000	
	Varav pantsatta			17 062 000	17 062 000	

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signering

Jörgen Rosén
Ordförande

Hector Cederberg Marmefeldt
Ledamot

Mathias Lövström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JÖRGEN ROSÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 421eb68b220eb4[...]b4e286f4571b1

IP: 31.209.xxx.xxx

2025-04-29 17:01:52 UTC



Mathias Lövström

Styrelseledamot

Serienummer: f16e281b0faa3c[...]0cb7c15f0878a

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-29 17:19:55 UTC



HECTOR CEDERBERG MARMEFELT

Styrelseledamot

Serienummer: c38de02eef9dbd[...]832c2a78ec452

IP: 31.209.xxx.xxx

2025-05-02 11:51:31 UTC



Ann-Lovise Rosenqvist

Auktoriserad revisor

Serienummer: 072d4e815997ee[...]4db7098e830cf

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-05-03 05:46:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.