

Årsredovisning 2024

Brf Visan i Västra Eriksberg

769620-6551



Välkommen till årsredovisningen för Brf Visan i Västra Eriksberg

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. 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 2009-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 77:1	2010	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 451 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Lo Johansson	Ordförande
Björn Wrandel	Styrelseledamot
Henrietta Ohlsén	Styrelseledamot
Niclas Bellman	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Niclas Kristoferson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Ventilationskontroll - görs var 6e år, senast 2019
Systematiskt brandskyddsarbete - Genomförs årligen
Statusbesiktning fastighet - Genomförs årligen
Energideklaration - var 10e år
Lekplatsbesiktning - Genomförs årligen
- 2024** ● Byte av motorer frånluftsmotorer

Planerade underhåll

- 2025** ● Rengöring av ventilationskanaler enligt underhållsplan, rek. intervall 10-15 år
Underhållsspolning enligt underhållsplan, senast 2019

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Teknisk larmövervakning	KTC
Hiss, Garageport	KONE AB
Fjärravläsning av varmvattenförbrukning	Brunata AB
Laddboxar i garage	Caiflow AB
Värme och ventilation	Aps Drift & Underhåll AB
OVK, rengöring av Irånluftskanaler, injustering ventilation	Hemkomfort
Energideklaration	Anticimex

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs samfällighetsförening, med en andel på 1.821%.

Samfälligheten förvaltar sopsugssystem samt kajanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året fortsatt processen att slå ihop sig/för fusion med grannföreningen BRF Sången i Västra Eriksberg (769622-0537) i enlighet med beslutat fattat av Årsstämman under 2023. Båda föreningarna delar idag såväl fastighet som gemensamma faciliteter (ex garage och soprum), varpå fusionen anses väldigt naturlig.

Utöver detta bedömer båda föreningarna att föreningen ekonomiska ställning kommer stärkas med färre kostnader (ex 2 revisorer blir 1, 2 styrelsans arvode blir 1, osv), starkare ställning vid förhandling av ränta gentemot bank samt ett större urval av personer till styrelsen.

I mars 2025 gick en kallelse ut till okända borgenärer, vilket är sista steget innan fusionen kan slutföras. Därmed förväntas fusionen vara klar under första halvan av 2025.

Arbetet har förknippats med något ökade utgifter i form av arvode till jurist och revisor, men styrelsen bedömer att kostnaden för detta kommer att hämtas hem redan efter 1-1,5 år.

Föreningens tredje lån med fast ränta löpte ut under året 2024. Föreningen valde fortsatt att hålla räntan rörlig till vidare omförhandling görs så fort fusionen är klar.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från SBC Sveriges Bostadsrättscentrum till Nabo utan större bekymmer.

Övriga uppgifter

Föreningen har alltså trots den historiskt ökade inflation och tidigare rådande ränteläge inte behövt höja avgifterna alls. Föreningen har istället under tidigare period av låg ränta amorterat på lånen samt årligen avsatt till svål fonder som ett fasträntekonto på Handelsbanken. När ränteläget sedan steg kraftigt tog styrelsen beslut om att minska amorteringen istället för att höja avgifterna.

Styrelsen hoppas således att en genomförd fusion med grannföreningen i kombination med att kunna förhandla ner räntorna under året kommer säkra att avgifterna hålls konstanta samtidigt som amortering åter kan genomföras likt tidigare, vilket visat sig framgångsrikt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 699 626	2 933 045	2 645 514	2 579 765
Resultat efter fin. poster	-1 239 217	-242 009	-513 193	-52 953
Soliditet (%)	78	77	78	78
Yttre fond	2 595 092	2 807 592	2 500 058	-2 292 573
Taxeringsvärde	128 540 000	128 540 000	128 540 000	120 379 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	680	685	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,2	78,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 079	7 079	7 081	-7 175
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 345	6 345	7 081	-7 175
Sparande per kvm totalyta, kr	-48	224	163	311
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	44	65	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	81	54	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	36	25	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	178	161	144	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,93	2,51	-	-
Räntekänslighet (%)	10,42	10,33	-	-

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 vatten (totalt 18 952 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under året ålagts en del engångskostnader såsom advokatkostnader i samband med fusionen, kostnader i samband med byte av ekonomisk förvaltare, samt vissa underhållskostnader. Utöver detta har räntan under 2024 varit exceptionellt hög i förhållande till tidigare år, vilket också får en stor påverkan på siffrorna.

Föreningen är fortsatt restriktiv med att ta av underhållsfonden, vilket ökar kostnaderna/minskar resultatet när ovan uppstår. Fokus har istället varit på att maximera kassaflödets nytta för medlemmarna. Detta har gjorts genom att fortsatt placera i fonder och räntekonton för långsiktig nytta samt undvika avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	60 201 000	-	-	60 201 000
Upplåtelseavgifter	27 519 000	-	-	27 519 000
Fond, yttre underhåll	2 807 592	-	-212 500	2 595 092
Balanserat resultat	-3 258 078	-300 045	212 500	-3 345 622
Årets resultat	-300 045	300 045	-1 239 217	-1 239 217
Eget kapital	86 969 470	0	-1 239 217	85 730 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 345 622
Årets resultat	-1 239 217
Totalt	-4 584 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	305 280
Att från yttre fond i anspråk ta	-97 042
Balanseras i ny räkning	-4 793 078
	-4 584 840

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	2 699 626	2 933 044
Övriga rörelseintäkter	3	154 704	82 182
Summa rörelseintäkter		2 854 330	3 015 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 894 883	-1 559 970
Övriga externa kostnader	9	-268 664	-368 591
Personalkostnader	10	-75 031	-74 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-958 644	-958 644
Summa rörelsekostnader		-3 197 222	-2 961 816
RÖRELSERESULTAT		-342 892	53 411
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 272	317 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-960 598	-612 926
Summa finansiella poster		-896 326	-295 420
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 239 217	-242 009
Skatt		0	-58 036
ÅRETS RESULTAT		-1 239 217	-300 045

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	107 208 912	108 167 556
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 208 912	108 167 556
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 208 912	108 167 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 636	100 707
Övriga fordringar	14	1 083 369	1 393 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95 330	163 950
Summa kortfristiga fordringar		1 215 335	1 658 001
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 325 836	1 323 272
Summa kortfristiga placeringar		1 325 836	1 323 272
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 358 639	1 473 818
Summa kassa och bank		1 358 639	1 473 818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 899 810	4 455 091
SUMMA TILLGÅNGAR		111 108 722	112 622 647

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 720 000	87 720 000
Fond för yttre underhåll		2 595 092	2 807 592
Summa bundet eget kapital		90 315 092	90 527 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 345 622	-3 258 078
Årets resultat		-1 239 217	-300 045
Summa fritt eget kapital		-4 584 840	-3 558 122
SUMMA EGET KAPITAL		85 730 252	86 969 470
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	24 428 022	24 428 022
Leverantörsskulder		44 643	47 805
Skatteskulder		269 098	264 817
Övriga kortfristiga skulder		5 851	38 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	630 856	874 274
Summa kortfristiga skulder		25 378 470	25 653 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 108 722	112 622 647

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-342 892	53 411
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	958 644	958 644
Nedskrivningar	-2 564	0
	613 188	1 012 055
Erhållen ränta	96 727	13 141
Erlagd ränta	-1 011 404	-420 242
Betald inkomstskatt	0	-58 036
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-301 489	546 918
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	201 438	100 909
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-225 349	596 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-325 400	1 244 005
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-1 400 272
Avyttring av finansiella tillgångar	0	2 318 262
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	917 990
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-325 400	2 161 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 762 741	600 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 437 341	2 762 741

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Visan i Västra Eriksberg 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 bredband, 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	1 %
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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 127 756	2 127 756
Hysesintäkter, p-platser	326 411	232 450
Kabel-TV/Bredband	198 240	198 240
Vatten	18 952	38 765
El	8 248	8 497
Laddbox, moms	7 602	0
Övriga intäkter	12 417	9 107
Vidarefakturerade kostnader	0	318 228
Öres- och kronutjämnning	0	1
Summa	2 699 626	2 933 044

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	116 121	82 182
Försäkringsersättning	38 583	0
Summa	154 704	82 182

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	82 382	14 408
Besiktning och service	319 854	194 563
Städning	45 862	18 480
Trädgårdsarbete	14 254	19 317
Snöskottning	20 483	8 620
Övrigt	1 150	73 403
Förbrukningsmaterial	0	7 718
Summa	483 985	336 509

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	5 146	0
Bostäder VVS	4 875	0
Trapphus/port/entr	0	6 927
Soprum/miljöanläggning	3 508	0
Dörrar och lås/porttele	46 926	892
VA	2 633	9 151
Värme	1 506	0
Ventilation	38 500	0
El	819	0
Kabel-tv/bredband	0	2 943
Hissar	619	3 755
Gård/markytor	9 283	0
Garage och p-platser	0	10 847
Försäkringsärenden/vattenskada	41 006	0
Temp. rep und eller projekt	37 375	0
Summa	192 195	34 515

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	212 500
Dörrar och lås/porttele	13 334	0
Övriga gemensamma utrymmen	67 045	0
Värme	16 663	0
Summa	97 042	212 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	112 801	167 908
Uppvärmning	383 865	311 028
Vatten	183 709	140 512
Sophämtning	4 650	2 400
Summa	685 026	621 847

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 824	61 765
Bredband	211 506	188 451
Arvode teknisk förvaltning	3 118	0
Samfällighet	72 510	0
Fastighetsskatt	106 680	104 384
Summa	436 638	354 600

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	898	0
Övriga förvaltningskostnader	60 576	51 371
Juridiska kostnader	70 653	8 393
Revisionsarvoden	24 094	18 750
Ekonomisk förvaltning	112 443	286 229
Konsultkostnader	0	3 848
Summa	268 664	368 591

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	15 031	14 610
Summa	75 031	74 610

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	960 325	612 926
Övriga räntekostnader	273	0
Summa	960 598	612 926

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 111 487	118 111 487
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 111 487	118 111 487
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 943 931	-8 985 287
Årets avskrivning	-958 644	-958 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 902 575	-9 943 931
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 208 912	108 167 556
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 250 000</i>	<i>23 250 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 540 000	85 540 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
Summa	128 540 000	128 540 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 153	12 153
Utgående anskaffningsvärde	12 153	12 153
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 153	-12 153
Utgående avskrivning	-12 153	-12 153
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	655	104 421
Bank	0	430 046
Nabo Klientmedelskonto	648 598	0
Borgo	430 104	858 877
Avräkningskonto, eko. förvaltning	4 012	0
Summa	1 083 369	1 393 344

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 384	114 750
Försäkringspremier	21 411	0
Bredband	1 660	16 745
Förvaltning	21 875	0
Inkomsträntor	0	32 455
Summa	95 330	163 950

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	1 325 836	1 325 836
Kortfristig placering 1	0	-2 564
Summa	1 325 836	1 323 272

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-03	3,60 %	8 006 084	8 006 084
Stadshypotek	2025-01-02	4,00 %	7 996 250	7 996 250
Stadshypotek	2025-01-02	4,00 %	8 425 688	8 425 688
Summa			24 428 022	24 428 022
Varav kortfristig del			24 428 022	24 428 022

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 428 022 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	33 945	119 289
Uppvärmning	166 681	269 365
Utgiftsräntor	146 615	197 421
Vatten	69 980	116 038
Förutbetalda avgifter/hyror	213 635	172 162
Summa	630 856	874 274

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 280 000	30 280 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I mars 2025 gick en kallelse ut till okända borgenärer, vilket är sista steget innan fusionen kan slutföras. Fusionen blev klar 2025-06-02 hos Bolagsverket.

Underskrifter

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

Göteborg

Alexander Lo Johansson
Ordförande

Björn Wrandel
Styrelseledamot

Henrietta Ohlsén
Styrelseledamot

Niclas Bellman
Styrelseledamot

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

Göteborgs Revision KB
Niclas Kristoferson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 15:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.06.2025 08:54

DOCUMENT ID:

rkZ5VSZNXeg

ENVELOPE ID:

rJ54HbVmxer-kZ5VSZNXeg

DOCUMENT NAME:

Brf Visan i Västra Eriksberg, 769620-6551 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

9b13f426304b44844d0fc449d979fe6f0b5b317fdb9669f
a438bd7d71647f3b1345ddb17c8fc3995c6dcd62cf2b2e
85ad108bca04dab0b2d905ddd860fcd4172

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIETTA OHLSÉN henrietta@brfvisan.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 09:39 09.06.2025 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.189.79
2. ALEXANDER LO JOHANS SON alexander.johansson@brf visan.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 11:46 09.06.2025 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.9.194
3. NICLAS BELLMAN niclas@brfvisan.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 15:28 09.06.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.135.134
4. BJÖRN WRANDEL bjorn@brfvisan.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 15:31 09.06.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
5. NICLAS KRISTOFERSON niclas.kristoferson@goteb orgsrevision.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 15:32 09.06.2025 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.240.11

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

 Attachments

No attachments related to this 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 Visan i Västra Eriksberg, org.nr 769620–6551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg för år 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 31 december 2024 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovis- ningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 vä- sentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

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 på fel, 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. Ris- ken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oe- gentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 omständig- heterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbe- visen, om 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 upp- lysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfak- torn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera ut- talandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de re- visionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberät- telsen. 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 iden- tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar behandlar förlusten 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 fortlopande 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
- 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Niclas Kristoferson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 15:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.06.2025 08:54

DOCUMENT ID:

Hk7q4r-EXxg

ENVELOPE ID:

SyxcES-4mex-Hk7q4r-EXxg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Visan i Västra Eriksberg 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

f58d399e6b644cc99790070d5c82c5516180bb55af1b2e
38b47d148eaa0545ebb82ba186ba7ffafe911224de26c1
81721cf58766dfb7a3887320673625c06605

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICLAS KRISTOFERSON	Signed	09.06.2025 15:46	eID	Swedish BankID
niclas.kristoferson@goteb orgsrevision.com	Authenticated	09.06.2025 15:42	Low	IP: 89.255.240.11

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

Attachments

No attachments 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

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