

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Richertsgatan 12

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

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 6         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# 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 2002-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13.

### 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   |
|----------------------|---------|----------|
| Johanneberg 22:2     | 2003    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 449 kvm. Byggnadernas totalyta är 1449 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Arsham Asgharian  | Ordförande      |
| Frida Pauli       | Styrelseledamot |
| Charlotte Hamacek | Styrelseledamot |
| Robert Anderson   | Styrelseledamot |
| Simon Kantedal    | Styrelseledamot |
| Ulla Edvardsson   | Suppleant       |

### Valberedning

Margareta Antby  
Sven-Åke Lindgren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

## Revisorer

Fredrik Einarsson    Internrevisor  
Olle Söderberg       Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

## Utförda historiska underhåll

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 2024      | ● | Avfallshantering på baksidan<br>OVK-besiktning - påbörjades<br>Byte/förbättring till LED-lampor i trapphus<br>Byte belysningsarmatur till LED med sensor i källare<br>Filmning av ledningar i bottenplattan samt två stammar |
| 2023      | ● | Smörjning, justering och viss målning av fönster och balkongdörrar i lägenheter<br>Målning utsida fönster trapphus<br>Målning yttertak<br>Spolning avloppsstammar<br>Tvätt fasad, balkonger och stuprör                      |
| 2020-2021 | ● | Radonmätning   |
| 2020      | ● | Byte av en tvättmaskin   |
| 2019      | ● | Spolning avloppsstammar<br>Energideklaration<br>Åtgärda läckage inkommande kallvattenledning<br>Byte av ventiler kallt och varmt vatten i källaren<br>OVK besiktning   |
| 2018      | ● | Byte hiss<br>Reparation sopsug tank<br>Bytt clips balkongdörrar<br>Avfuktare bytt i torkrummet<br>Extra ventilation i ettorna<br>Byte av rökgasfläkt för öppna spisar  |
| 2017      | ● | Satt brytskydd på ytterdörrar<br>Bytt clips på fönster.<br>Fällt träd på baksidan  |
| 2016      | ● | Oljud och rök från öppna spisar har undersökts. Fläkt justerats.   |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 2015      | ● | Spolning och filmning av dagvattenssystemet<br>OVK besiktning slutförd  |
| 2014      | ● | OVK besiktning<br>Underhåll fönster trapphus<br>Sammankopplade brandvarnare i trapphus<br>Spolning avloppsstammar<br>Målning trapphus<br>Installation rörelsesensorer för ljus i trapphus |
| 2013      | ● | Nya brandvarnare i samtliga lägenheter<br>Injustering värmesystem<br>Byte värmepump   |
| 2012      | ● | Ny porttelefon  |
| 2010-2011 | ● | Byte av balkonger<br>Fasadrenovering och målning  |
| 2010      | ● | Byte av fläkt till öppna spisar<br>Yttertak, renovering & målning   |
| 2007      | ● | Samlingsledning i bottenplattan, filmning och fodring<br>Fönster & dörrar i trapphuset  |
| 2006      | ● | Tvättstugan, maskiner   |
| 2004      | ● | Yttertak, bättring<br>Ventilation   |
| 1991      | ● | Omputsning av fasad<br>Hiss, styrning<br>Kakel i tvättstugan<br>Rörstambyte<br>Elstambyte<br>Renovering av balkonger<br>Yttertak, målning<br>Målning trapphus & källare                   |

#### Planerade underhåll

|      |   |  |
|------|---|--|
| 2025 | ● | Brandskyddskontroll av eldstäder<br>Åtgärda brister kopplat till ventilation<br>Byte av expansionskärl<br>Byte av cirkulationspump vatten<br>Byte av brandlarmscentral |
| 2026 | ● | Byte av styrskap och frekvensomvandlare för fläktar  |

- 2027** ● Sotning  
Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör
- 2028** ● Byte av cirkulationspump värme  
Byte av radiatorer  
Byte av termostatventil radiator inklusive injustering  
Byte av värmestammar

### Avtal med leverantörer

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Bokningssystem av tvättider | Bokatvättid                                   |
| Brandskydd                  | Presto  |
| Bredband/Telefoni/Kabel-TV  | Tele2   |
| Ekonomisk förvaltning       | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB           |
| Elleverantör                | Göteborgs energi DinEl                        |
| Fastighetsjour              | Låsinvest                                     |
| Fastighetsskötsel           | Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Hissunderhåll               | Kone  |
| Lägenhetsförteckning        | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB           |
| Porttelefon                 | Telia   |
| Städning                    | Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har föreningen belastats med högre fasta kostnader, i synnerhet högre räntekostnader, men även kostnader relaterat till värme, vatten och sophämtning.

Utöver detta har föreningen även haft en del oväntade kostnader kopplat till vattenskador. Dels har läckande diskmaskiner orsakat vattenskador i kök vilket medfört kostnader för fukttekniker och borttagande av fuktskador under ytskikt. Under hösten upptäcktes också att vatten tagit sig in genom en ventil på framsidan av fastigheten i en av lägenheterna. En översyn gjordes av framsida fasad och samtliga ventiler mot den sidan av fastigheten. Efter rekommendation har ventilerna bytts ut, stormkåpor och indrivningsskydd i plåt har monterats samt att tätning av vägginfästningar och ny fog kommit på plats.

Innan sommaren genomfördes en OVK som påvisade vissa brister och godkändes därmed inte. Detta kommer att åtgärdas i början av 2025.

Efter föregående års stickprovsfilmning av några av lägenheterna rekommenderades föreningen att även filma ledningar i bottenplattan samt två stammar. Filmningen utfördes av Cleanpipe som återkom med rekommendationen att göra en ny filmning om 5 år för att jämföra utfall.

Arbetet med sophantering har fortsatt under 2024. Markarbetet blev klart i december och förväntas vara i drift i början av 2025.

Under året har styrelsen arbetat för att få ner kostnaderna vilket har resulterat i ett lägre förvaltningsarvode. Flertalet offerter från banker har också tagits in för att få ner räntan så mycket som möjligt på lånen som förfaller i början av 2025.

Avgiften höjdes med 12% från och med 1 januari 2024.

Lånet om 3,1 Mkr omförhandlades 2024-01-28 till en ränta på 3,7%, bundet på 2 år.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 292 698  | 1 158 554  | 1 119 530  | 1 112 295  |
| Resultat efter fin. poster                         | -650 485   | -1 038 450 | -40 056    | 37 703     |
| Soliditet (%)                                      | 72         | 74         | 75         | 75         |
| Yttre fond   | 999 640    | 1 507 402  | 1 309 438  | 1 148 026  |
| Taxeringsvärde                                     | 53 400 000 | 53 400 000 | 53 400 000 | 51 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 883        | 782        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,7       | 96,9       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 279      | 4 279      | 4 279      | 4 279      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 279      | 4 279      | 4 279      | 4 279      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 78         | 62         | 143        | 216        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 38         | 39         | 48         | 33         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 127        | 116        | 124        | 108        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 60         | 55         | 46         | 45         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 224        | 210        | 219        | 186        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,49       | 2,06       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,85       | 5,47       | -          | -          |

**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 negativa resultat beror till viss del på större underhållsåtgärder, där de största utgifterna har varit:

- Förbättrad avfallshantering (ca 300 000 kr)
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) (ca 22 000 kr)
- Filmning av avloppsledningar (ca 47 000 kr)
- Byte av belysningsarmaturer i trapphus och källare (ca 25 000 kr)
- Fasadarbeten och ventilbyte på framsidan (ca 150 000 kr)

Årets avskrivningar uppgår till 278 421 kr och påverkar inte föreningens kassaflöde.  
Föreningen hade likvida medel avsatta för att täcka dessa kostnader.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 15 399 712        | -  | -                               | 15 399 712        |
| Upplåtelseavgifter       | 5 152 827         | -  | -                               | 5 152 827         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 507 402         | -915 299                                     | -407 537                        | 999 640           |
| Balanserat resultat      | -2 448 209        | -123 151                                     | -407 537                        | -2 978 898        |
| Årets resultat           | -1 038 450        | 1 038 450                                    | -650 485                        | -650 485          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>18 573 281</b> | <b>0</b>                                     | <b>-650 485</b>                 | <b>17 922 797</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 571 361        |
| Årets resultat   | -650 485          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -407 537          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-3 629 382</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 367 541           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 261 841</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 292 698         | 1 158 554         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 3 126             | 10 761            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 295 824</b>  | <b>1 169 315</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 179 919        | -1 521 103        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -200 770          | -273 179          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -58 327           | -54 847           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -247 536          | -247 536          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 686 552</b> | <b>-2 096 665</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-390 728</b>   | <b>-927 350</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 18 664            | 16 859            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -278 421          | -127 960          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-259 757</b>   | <b>-111 101</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-650 485</b>   | <b>-1 038 450</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-650 485</b>   | <b>-1 038 450</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 23 657 806 | 23 905 342 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 23 657 806 | 23 905 342 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13     | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 23 660 606 | 23 908 142 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 6 567      | 12 373     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 1 222 543  | 1 115 643  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 37 967     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 267 077  | 1 128 016  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 267 077  | 1 128 016  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 24 927 684 | 25 036 158 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 20 552 539        | 20 552 539        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 999 640           | 1 507 402         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>21 552 179</b> | <b>22 059 941</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 978 898        | -2 448 209        |
| Årets resultat                               |        | -650 485          | -1 038 450        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 629 382</b> | <b>-3 486 660</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>17 922 797</b> | <b>18 573 281</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 3 100 000         | 3 100 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 100 000</b>  | <b>3 100 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 3 100 000         | 3 100 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 118 583           | 83 850            |
| Skatteskulder                                |        | 4 366             | 5 698             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0                 | 370               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 681 938           | 172 959           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 904 887</b>  | <b>3 362 877</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>24 927 684</b> | <b>25 036 158</b> |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december  | 2024      | 2023      |
|--|-----------|-----------|
| Den löpande verksamheten   |           |           |
| Rörelseresultat  | -390 728  | -927 350  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |           |           |
| Årets avskrivningar  | 247 536   | 247 536   |
|  | -143 192  | -679 814  |
| Erhållen ränta   | 18 664    | 16 859    |
| Erlagd ränta   | -232 054  | -125 774  |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -356 582  | -788 728  |
| Förändring i rörelsekapital  |           |           |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -31 932   | -10 681   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 495 643   | 35 165    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 107 129   | -764 244  |
| Investeringsverksamheten   |           |           |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0         | 0         |
| Finansieringsverksamheten  |           |           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | 0         | 0         |
| ÅRETS KASSAFLÖDE   | 107 129   | -764 244  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN   | 1 100 303 | 1 864 548 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT   | 1 207 432 | 1 100 303 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Richertsgatan 12 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 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 | 0,88 - 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.

#### 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    | 1 278 888        | 1 133 523        |
| Övriga intäkter         | 0                | 400              |
| Pantsättningsavgift     | 3 867            | 4 200            |
| Överlåtelseavgift       | 4 299            | 11 817           |
| Administrativ avgift    | 441              | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 5 205            | 8 616            |
| Öres- och kronutjämning | -2               | -2               |
| <b>Summa</b>            | <b>1 292 698</b> | <b>1 158 554</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024         | 2023          |
|-----------------|--------------|---------------|
| Elstöd          | 0            | 10 611        |
| Övriga intäkter | 3 126        | 150           |
| <b>Summa</b>    | <b>3 126</b> | <b>10 761</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|   | 2024          | 2023          |
|---|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 0             | 2 794         |
| Besiktningar                            | 6 500         | 0             |
| Hissbesiktning                          | 2 326         | 5 091         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 22 375        | 0             |
| Brandskydd                              | 22 800        | 6 376         |
| Gårdkostnader                           | 338           | 295           |
| Snöröjning/sandning                     | 0             | 932           |
| Serviceavtal                            | 12 589        | 6 219         |
| Förbrukningsmaterial                    | 8 042         | 3 426         |
| <b>Summa</b>                            | <b>74 970</b> | <b>25 133</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                          | 2024           | 2023          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Tvättstuga               | 1 281          | 6 499         |
| Sophantering/återvinning | 2 492          | 0             |
| VVS                      | 0              | 11 916        |
| Hissar                   | 1 840          | 0             |
| Fasader                  | 152 124        | 0             |
| Fönster                  | 15 311         | 0             |
| Balkonger/altaner        | 0              | 3 300         |
| Vattenskada              | 36 977         | 41 497        |
| <b>Summa</b>             | <b>210 025</b> | <b>63 212</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Sophantering/återvinning | 295 699        | 15 346         |
| VVS                      | 46 800         | 49 988         |
| Elinstallationer         | 25 042         | 0              |
| Tak                      | 0              | 294 875        |
| Fasader                  | 0              | 55 750         |
| Fönster                  | 0              | 419 590        |
| Balkonger/altaner        | 0              | 79 750         |
| <b>Summa</b>             | <b>367 541</b> | <b>915 299</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 54 389         | 56 532         |
| Uppvärmning             | 183 674        | 168 194        |
| Vatten                  | 86 639         | 79 182         |
| Sophämtning/renhållning | 45 474         | 35 842         |
| Grovsopor               | 4 667          | 4 492          |
| <b>Summa</b>            | <b>374 843</b> | <b>344 242</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 28 630         | 27 138         |
| Kabel-TV               | 19 649         | 25 257         |
| Bredband               | 58 622         | 76 330         |
| Fastighetsskatt        | 45 640         | 44 492         |
| <b>Summa</b>           | <b>152 541</b> | <b>173 217</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning             | 2 507          | 4 607          |
| Tele- och datakommunikation  | 9 906          | 9 236          |
| Fritids och trivselkostnader | 1 576          | 2 933          |
| Föreningskostnader           | 4 127          | 4 844          |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 156 347        | 171 392        |
| Överlåtelsekostnad           | 8 098          | 14 704         |
| Pantsättningskostnad         | 3 440          | 8 667          |
| Korttidsinventarier          | 99             | 667            |
| Administration               | 2 418          | 2 643          |
| Konsultkostnader             | 11 563         | 47 827         |
| Tidningar och facklitteratur | 689            | 689            |
| Bostadsrätterna Sverige      | 0              | 4 970          |
| <b>Summa</b>                 | <b>200 770</b> | <b>273 179</b> |



## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden                | 45 000        | 41 429        |
| Revisionsarvoden internrevisor | 999           | 999           |
| Arbetsgivaravgifter            | 12 328        | 12 419        |
| <b>Summa</b>                   | <b>58 327</b> | <b>54 847</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 278 421        | 127 960        |
| <b>Summa</b>                 | <b>278 421</b> | <b>127 960</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 27 399 240        | 27 399 240        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>27 399 240</b> | <b>27 399 240</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 493 898        | -3 246 362        |
| Årets avskrivning                             | -247 536          | -247 536          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 741 434</b> | <b>-3 493 898</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>23 657 806</b> | <b>23 905 342</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 474 760</i>  | <i>5 474 760</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 23 400 000        | 23 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 30 000 000        | 30 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>53 400 000</b> | <b>53 400 000</b> |

## NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 15 111           | 15 340           |
| Transaktionskonto | 248 469          | 166 713          |
| Borgo räntekonto  | 958 964          | 933 590          |
| <b>Summa</b>      | <b>1 222 543</b> | <b>1 115 643</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 11 548        | 0          |
| Förutbet kabel-TV      | 6 598         | 0          |
| Förutbet bredband      | 19 821        | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>37 967</b> | <b>0</b>   |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2025-01-28               | 3,91 %                  | 1 450 000           | 1 450 000           |
| SEB                   | 2026-01-28               | 3,70 %                  | 3 100 000           | 3 100 000           |
| SEB                   | 2025-03-28               | 4,16 %                  | 1 650 000           | 1 650 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 200 000</b>    | <b>6 200 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 3 100 000           | 3 100 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 200 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 435 341        | 0              |
| Uppl kostn el                    | 5 709          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 22 586         | 23 661         |
| Uppl kostn räntor                | 49 215         | 2 848          |
| Uppl kostn vatten                | 6 734          | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 3 471          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 31 427         | 30 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 9 874          | 9 426          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 117 581        | 107 024        |
| <b>Summa</b>                     | <b>681 938</b> | <b>172 959</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

14 660 000

2023-12-31

14 660 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Till följd av ökade kostnader och ambitionen att förbättra nyckeltalet "sparande per kvm" beslutade styrelsen att höja avgiften med 10% från 1 januari 2025.

Under första kvartalet 2025 har arbete påbörjats för att åtgärda brister som föregående års OVK påvisade.

Lånet om 1 450 000 kr med förfallodatum 28 januari 2025 har omförhandlats till en ränta på 3,05%, bundet på 2 år.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Arsham Asgharian  
Ordförande

---

Charlotte Hamacek  
Styrelseledamot

---

Frida Pauli  
Styrelseledamot

---

Robert Anderson  
Styrelseledamot

---

Simon Kantedal  
Styrelseledamot

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

---

Fredrik Einarsson  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 11:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.03.2025 13:58

DOCUMENT ID:

HJDAPkS\_h1I

ENVELOPE ID:

SyeAD1Hd3yx-HJDAPkS\_h1I

DOCUMENT NAME:

Brf Richertsgatan 12, 769608-9114 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. CHARLOTTE HAMACEK<br>charlotte.hamacek@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 31.03.2025 21:48<br>31.03.2025 21:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.255.41.47   |
| 2. Frida Klara Pauli<br>frida.k.pauli@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 01.04.2025 09:20<br>01.04.2025 09:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.217.158.19  |
| 3. SIMON KANTEDAL<br>skantedal@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 06.04.2025 16:12<br>06.04.2025 16:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.23.37.147   |
| 4. ARSHAM ASGHARIAN<br>arsham.asgharian@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 06.04.2025 18:34<br>02.04.2025 13:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.20.20.172   |
| 5. ROBERT WILLIAM ANDERSON<br>rwa12@hotmail.com     | Signed<br>Authenticated | 07.04.2025 10:20<br>07.04.2025 10:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 195.93.192.198 |
| 6. FREDRIK EINARSSON<br>einarsson.f@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 08.04.2025 11:22<br>08.04.2025 10:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.20.24.179   |

\* 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

## Bostadsrättsföreningen Richertsgatan 12, Organisationsnummer 769608-9114

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Richertsgatan 12, bokföringsår 2024-01-01 till och med 2024-12-31. I samband med det har jag även tagit del av protokollen från föreningsstämman och styrelsens sammanträden samt föreningens räkenskaper.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats på ett korrekt sätt och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen och godkänner styrelsen förslag till resultatdisposition.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker därför att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 10:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.03.2025 13:58

DOCUMENT ID:

BJBRvkSdnJg

ENVELOPE ID:


BJCwJSuhyl-BJBRvkSdnJg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse brf.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|-----------------------|--|------------------|--------|------------------|
| 1. FREDRIK EINARSSON  |  Signed | 08.04.2025 10:58 | eID    | Swedish BankID   |
| einarsson.f@gmail.com | Authenticated  | 08.04.2025 10:57 | Low    | IP: 62.20.24.179 |

\* 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