

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sveaborg
716444-1904

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sveaborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2028.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjdes med 20% från januari 2024.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johannes Gylling (Avgått)	Ordförande
Christopher Rubjerg Wassberg	Ordförande
Gabriella Varga	Sekreterare
Andreas Nilsson	Kassör
Viktor Magnusson	Ledamot
Anette Armskogh	Ledamot
Johan Ottosson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	Audema Revision AB
Pernilla Rex	Suppleant Extern	Audema Revision AB
Pernilla Finndin	Ordinarie Intern	
Katrin von Hackwitz	Suppleant Intern	

Valberedning

Emil Olsson
Erik Carlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23 på innergården.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, Kommendantsängen 5:9, Göteborg, förvärvades 1987.
Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa (Länsförsäkringar under 2024). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 486 kvm, varav 2 207 kvm utgör lägenhetsyta och 279 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.
1 st 2 rum och kök
25 st 3 rum och kök

Verksamhet i lokalerna

	Yta	Löptid
Städ o Byggfirma	89 kvm	2027-08-31
Frukost- & Lunchrestaurang	120 kvm	2028-06-30
Sushirestaurang	70 kvm	2026-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, belägen högst upp i huset.
Källare

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att få en träffsäkrare ekonomisk planering initierades en uppdatering av föreningens underhållsplan under 2024. Prisestimat samt åtgärder sågs över och planen förlängdes.

Hyran för 2024 höjdes med 20% för att inrymma ett tilltaget räntescenario. Räntorna vid utgången av 2024 är betydligt lägre än detta scenarion.

Under 2024 slutfördes och slutbesiktigades de 17 nya balkonger som byggts mot innergården. Balkongprojektet är helt finansierat av balkongägarna och har helt legat utanför Brf Sveaborgs ordinarie åtagande. Berörda lägenheter har ålagts en mindre avgiftshöjning för framtida balkongunderhåll.

Under året togs ett omtag av den samfällighet som förvaltar innergården som delas mellan BRF Sveaborg, BRF Sjöfararen och BRF Svecia. Samfällighetens ekonomi utgörs av tillskott från samtliga bostadsrättsföreningar utifrån en storleksmässig fördelning enligt anläggningshandlingarna för

samfälligheten.

2024 budgeterades och planerades det för ett byte av fönster i föreningens vindslägenhet. Detta hann dock inte utföras under kalenderåret vilket innebär att kostnaden istället faller på resultatet för 2025.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Föreningens ekonomi

Omläggning av flera lån har gjorts under året i enlighet med föreningens nya lånestrategi.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 718	2 288	2 115	2 121
Resultat efter finansiella poster	243	-32	-1 108	379
Soliditet (%)	9	8	8	12
Hyror/kvm hyresrättsyta (Lokal)	2 252	2 120	1 925	1 946
Elkostnad/kvm totalyta	30	26	39	29
Värmekostnad/kvm totalyta	122	104	96	105
Vattenkostnad/kvm totalyta	44	36	34	37
Kapitalkostnader/kvm totalyta	351	315	79	50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	946	768	714	714
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 169	8 342	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 202	9 397	9 478	9 575
Sparande per kvm (kr/kvm)	221	110	0	0
Räntekänslighet (%)	10	12	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	203	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	71	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 207 kvm bostäder och 279 kvm lokaler.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 011 644	1 427 817	1 240 000	-9 681 243	-32 095	1 966 123
Disposition av föregående års resultat:			568 000	-600 095	32 095	0
Årets resultat					243 183	243 183
				-10 281 33		
Belopp vid årets utgång	9 011 644	1 427 817	1 808 000	8	243 183	2 209 306

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 281 338
årets vinst	243 183
	-10 038 155

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	568 000
i ny räkning överföres	-10 606 155
	-10 038 155

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 718 249	2 287 737
Övriga rörelseintäkter	3	146 130	97 308
Summa rörelseintäkter		2 864 379	2 385 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 203 267	-1 152 920
Övriga externa kostnader	5	-176 425	-125 423
Personalkostnader	6	-62 400	-50 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-305 281	-305 281
Summa rörelsekostnader		-1 747 373	-1 634 049
Rörelseresultat		1 117 006	750 996
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		756	829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-874 579	-783 920
Summa finansiella poster		-873 823	-783 091
Resultat efter finansiella poster		243 183	-32 095
Resultat före skatt		243 183	-32 095
Årets resultat		243 183	-32 095

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 13	22 503 011	22 808 292
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 503 011	22 808 292
Summa anläggningstillgångar		22 503 011	22 808 292
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 596	4 596
Övriga fordringar	10	90 121	92 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	162 732	198 703
Summa kortfristiga fordringar		257 449	295 315
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		564 642	1 410 002
Summa kassa och bank		564 642	1 410 002
Summa omsättningstillgångar		822 091	1 705 317
SUMMA TILLGÅNGAR		23 325 102	24 513 609

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 439 461

10 439 461

Fond för yttre underhåll

1 808 000

1 240 000

Summa bundet eget kapital

12 247 461

11 679 461

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 281 338

-9 681 244

Årets resultat

243 183

-32 095

Summa fritt eget kapital

-10 038 155

-9 713 339

Summa eget kapital

2 209 306

1 966 122

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

6 759 572

0

Summa långfristiga skulder

6 759 572

0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

12, 13

13 549 572

20 739 354

Leverantörsskulder

97 489

942 307

Skatteskulder

178 414

175 528

Övriga skulder

43 580

159 399

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

487 169

530 899

Summa kortfristiga skulder

14 356 224

22 547 487

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 325 102

24 513 609

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		243 183	-32 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		305 281	305 281
Betald skatt		-84 959	-3 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		463 505	269 832
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-4 581
Förändring av kortfristiga fordringar		35 971	-32 567
Förändring av leverantörsskulder		-844 818	724 235
Förändring av kortfristiga skulder		-69 808	-20 688 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-415 150	-19 731 289
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-430 210	20 739 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-430 210	20 739 354
Årets kassaflöde		-845 360	1 008 065
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 410 002	401 937
Likvida medel vid årets slut		564 642	1 410 002

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BNFAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BNFAR 2023:1 som avser Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med

hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Årsavgifter	2 087 820	1 693 998
Hyror lokaler momspliktiga	628 328	591 639
Hyror lokaler	2 100	2 100
	2 718 248	2 287 737

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	146 130	97 308
	146 130	97 308

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El	73 928	65 646
Fjärrvärme	302 641	257 780
Vatten	108 571	90 544
Fastighetsskötsel och städning	91 376	89 135
Renhållning och snöröjning	225 441	255 660
Kabel-TV och bredband	94 576	88 783
Försäkring	61 033	55 631
Övriga reparationer	143 226	150 931
Hissunderhåll	12 735	10 136
Fastighetsskatt	89 740	88 674
	1 203 267	1 152 920

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	54 458	50 895
Övriga arvoden	65 403	24 545
Revisionsarvode	22 538	21 560
Övriga kostnader	34 026	28 423
	176 425	125 423

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

	2024	2023
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	51 400	40 000
Sociala kostnader	11 000	10 425
	62 400	50 425

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	27 992 242	27 992 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 992 242	27 992 242
Ingående avskrivningar	-5 183 950	-4 878 669
Årets avskrivningar	-305 281	-305 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 489 231	-5 183 950
Utgående redovisat värde	22 503 011	22 808 292
Bokfört värde byggnader	18 606 005	18 911 286
Bokfört värde mark	3 897 006	3 897 006
	22 503 011	22 808 292

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 125	165 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 125	165 125
Ingående avskrivningar	-165 125	-165 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 125	-165 125
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	90 121	92 016
	90 121	92 016

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Brf Sjöfararen	79 357	92 141
Bredband och Kabel-TV	24 949	27 394
Fastighetsskötsel	8 133	7 975
Länsförsäkringar	5 269	67 907
De Lage Landen Finans	3 286	3 286
Boappa AB/ Billogram	7 375	0
Övriga upplupna intäkter	34 363	0
	162 732	198 703

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	3,458%	2025-04-22	6 790 000
Nordea	2,690%	2025-12-18	6 759 572
Nordea	2,860%	2027-12-15	6 759 572
			20 309 144

Kortfristig del av långfristig skuld 13 549 572

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 444 000 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 472 000	22 472 000
	22 472 000	22 472 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Arvoden	42 000	42 000
Sociala avgifter	11 000	11 000
Ränta	60 359	109 819
Revision	22 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	93 625	105 819
Avgifter och hyror	258 186	242 261
	487 170	530 899

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Göteborg

Christopher Rubjerg Wassberg

Andreas Nilsson

Gabriella Varga

Anette Armskogh

Viktor Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Arthur Kozak
Revisor

Pernilla Finndin
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."

Björn Andreas Nilsson

Undertecknare 1

Serienummer: c0f8faae1c27be[...]717988116c5e5

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-16 07:23:58 UTC



GABRIELLA VARGA

Undertecknare 1

Serienummer: a9201007965995[...]cb14827be22a4

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-05-16 08:52:15 UTC



VIKTOR MAGNUSSON

Undertecknare 1

Serienummer: 07fe69b17b0aad[...]479c9008f4abe

IP: 34.99.xxx.xxx

2025-05-16 13:54:18 UTC



Anette Madeleine Armskog

Undertecknare 1

Serienummer: abc019f15f30b5[...]ja7a0ae11a4c71

IP: 165.1.xxx.xxx

2025-05-16 17:27:33 UTC



Christopher Rubjerg Wassberg

Undertecknare 2

Serienummer: 3e2e7879a1952e[...]df3483cd680cb

IP: 78.82.xxx.xxx

2025-05-17 04:06:10 UTC



PERNILLA FINNDIN

Undertecknare 3

Serienummer: e7c5e690742904[...]e7f9f92357248

IP: 78.82.xxx.xxx

2025-05-17 19:50:26 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

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."

Artur Kozak

Undertecknare 3

Serienummer: f578b574103309[...]c8b8ce56979e4

IP: 81.236.xxx.xxx

2025-05-18 21:18:01 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.