

Årsredovisning 2022

BRF NORDENSKIÖLD SGATAN 24

769608-8868



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORDENSKIÖLD SGATAN 24

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



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.

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med utnyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har ett långsiktigt intresse i fastigheten och har som målsättning i underhållsarbete och förändringsförslag att planera för att huset får en lång livskraft med hög kvalitet i boendekomfort under verksamhetstiden. Föreningen är en relativt liten bostadsrättsförening och har valt att följa det enklare K2-redovisningsregelverket för att hålla administration och kostnader så låga som möjligt. Som konsekvens av detta redovisas samtliga kostnader för underhåll och investeringar det budgetår som de uppkommer och tas endast begränsat upp som en tillgång i balansräkningen även om de är värdehöjande. Föreningens säte är i Göteborg.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2002-10-23.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Olivedal 8:4 på adressen Nordenskiöldsgatan 24 i Göteborg. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 15 bostadsrätter om totalt 1170 kvm och 2 lokaler om 86 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Elisabeth Sjöberg	Ordförande
Eva Lie Essman	Kassör
Carl-Johan Nyrén	Ledamot
Ior Berglund	Suppleant
Emma Bohlin	Suppleant
Åsa Rudberg	Suppleant

VALBEREDNING

Maria Agaton och Lenka Nováková Nyrén

FIRMATECKNING

Firman tecknas 2 i förening av ledamöterna

REVISORER

Johan Unger Auktoriserad revisor Frejs Revisorer AB

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Nya andelstal har beräknats under 2021 på grund av etablering av tre nya lägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bakgrund

Styrelsen har under de senaste åren genomfört sin plan för att uppnå målet att ge huset en lång livstid och att ge de boende en hög levnadsstandard. Styrelsen har vidare haft som målsättning att genomföra allt större underhåll i fastigheten under åren 2020 och 2021, för att sedan inte behöva göra något större underhåll under en 20 – 25-årsperiod. För att uppnå detta har det även lagts en plan för att stärka föreningens ekonomi långsiktigt.

I enlighet med renoveringsplan så påbörjades byggnationen av tre lägenheter, en tvårumslägenhet och en trerumslägenhet på vindsplan samt en enrumslägenhet på markplan, 2020. Dessa 3 lägenheter såldes på förhand under slutet 2020 och alla lägenheter såldes till ett så högt kvadratmeterpris att föreningen fick ett välkommet extra tillskott i kassan. Inflyttning till de 3 lägenheterna skedde 2021.

För att uppnå målet, att inget större underhåll ska behöva genomföras på över 20 år, har föreningen haft för avsikt att genomföra samtliga nödvändiga underhållsarbeten, på både kort och lång sikt, under åren 2020 och 2021. För att detta arbete ska kunna genomföras på ett så kostnads- och tidseffektivt sätt som möjligt har det egna planerade underhållsarbetet samordnats med entreprenörens arbete med konvertering av råyta till bostadsyta. För att säkerställa kvaliteten på samtliga arbeten har en byggsakkunnig anlåtts av föreningen som tillsammans med kompetenta besiktningsmän har granskat att arbetena har genomförts med hög kvalitet.

Visst arbete blev förskjutet och genomfördes under 2022 istället. Detta inkluderar en kontrollmätning, som gjordes mellan 2021 och 2022, för att se att grundförstärkningen inte har påverkats av det omfattande underhållsåtgärderna. Resultatet från mätningarna var att det såg bra ut och att inga ytterligare åtgärder

behöver tas för närvarande.

Under 2020-2022 genomfördes följande underhållsåtgärder:

- * Byte av hiss. Hisskorg och maskin. (2021)
- * Installation av fiberbroadband (Bahnhof) i samtliga lägenheter där 1000/1000 Mbit internet ingår i månadskostnaden (2020)
- * Dränering av fastigheten mot gårdssida. Renovering och tätning av grund (2021)
- * Renovering av källarutrymme (2022)
- * Utbyte av växtlådor på gården (2021)
- * Ny låsfunktion port (uppskjuten)
- * Installation av automatisk dörröppnare till trapphuset (uppskjuten)
- * Uppdatering av fastighetens brandskydd. Larmsystem har installerats i samtliga lägenheter samt allmänna ytor. Larmet inkluderar brandövervakning som är såväl optisk- som värmebaserad. Vid eventuellt brandutbrott är larmet direktkopplat till larmcentral. (2020)
- * Inventering av vatten- och avloppssystem för att göra en långsiktig plan för behov av stambyte, troligt genomförande tidigast år 2035. (uppskjuten)
- * Mätning som visade att ingen ytterligare grundförstärkning behöver göras. (2021-2022)

Planerat underhåll

Mindre renoverings- och förbättringsarbeten kommer att genomföras under 2023.

Förändring i styrelsen

I slutet av 2022 meddelade ordförande Elisabeth Sjöberg att hon skulle flytta och därmed avgå från styrelsen under februari 2023. Carl-Johan Nyrén valdes som kommande ersättare.

Ekonomi

Föreningen har påverkats av en höjd inflation, höjda elkostnader och framförallt höjda räntor, därför har styrelsen valt att fokusera på att amortera så mycket som möjligt och att även minimera övriga kostnader. För 2022 kommer vi göra en förlust om drygt 300 tkr men vi har en stabil ekonomi i sin helhet. Detta är till stor del tack vare att de flesta och största renoveringar redan är genomförda, samt för att föreningen fick ett extra tillskott i kassan då de nya lägenheterna såldes och extra löpande intäkter då de nya bostadsrättsägarna flyttade in. Styrelsen har även sett över samtliga avtal för att se till att vi har bästa möjliga pris och utvärderar att säga upp en del ytterligare tjänster som ej anses nödvändiga. Vi kommer i samband med detta även försöka hålla nere samtliga övriga kostnader till ett minimum för att vi inte ska fortsätta gå med förlust. Om man rensar siffrorna för 2022 för avskrivningar så går vi kassaflödesmässigt minus med drygt 100 tkr för 2022 och med de ökade räntekostnaderna och elkostnaderna så anser styrelsen att vi behöver höja medlemsavgifterna för att föreningen inte ska fortsätta gå med förlust. Nivåerna kommer att annonseras till medlemmarna under början av 2023.

De åtgärder som har tagits för att hålla nere räntekostnaderna var senast en amortering i slutet av 2022, där ett rörligt lån om 1 870 tkr amorterades ner helt när lånet löpte ut och räntan hade ökat från 0,6 % till 3,5

%. Vi har i slutet av 2022 ett lån om 1 800 tkr som löper med rörlig ränta om 3,5 % som kommer prioriteras om utrymme för amortering finns. Vi har även ytterligare två lån som kommer löpa ut i slutet av 2023 som är bundna till 0,76 % respektive 0,94 %, men dessa kommer tyvärr sannolikt att bli avsevärt dyrare när det är dags att omförhandla med banken. Syftet med amorteringarna är att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi där styrelsen fortsätter arbetet med att minska belåningen, något som vi även arbetat med under de senaste åren där vi har minskat lån per kvm bostadsyta från 14 939 kr 2020 till 12 507 kr 2021 till 10 903 kr 2022. Vi har även fört diskussioner om att eventuellt erbjuda medlemmar att öka sina medlemsinsatser för att kunna amortera ytterligare, vi återkommer med eventuella förslag på denna punkten.

Sammanfattningsvis så har vi fortfarande en god ekonomi i föreningen men vi behöver vara extra ekonomiska med tanke på den utmanande räntemarknaden och stigande inflationen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	957 102	886 338	774 890	843 054
Resultat efter fin. poster	-319 801	-2 075 855	-8 219 855	17 389
Soliditet, %	60	57	53	66
Yttre fond	120 000	120 000	360 000	240 000
Taxeringsvärde	49 061 000	31 150 000	31 150 000	31 150 000
Bostadsyta, kvm	1 170	1 170	983	983
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	638	592	639	639
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 903	12 507	14 939	13 160
Genomsnittlig skuldränta, %	0,99	0,85	0,95	1,12

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	28 365 873	-	-	28 365 873
Upplåtelseavgifter	4 743 492	-	-	4 743 492
Fond, yttre underhåll	120 000	-	-	120 000
Direkt kapitaltillskott	1 297 597	-	-	1 297 597
Balanserat resultat	-12 853 574	-2 061 772	-	-14 915 346
Årets resultat	-2 061 772	2 061 772	-319 801	-319 801
Eget kapital	19 611 616	0	-319 801	19 291 815

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 915 346
Årets resultat	-319 801
Totalt	-15 235 147

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	147 183
Att från yttre fond i anspråk ta	-82 606
Balanseras i ny räkning	-15 299 724
	-15 235 147

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		957 102	886 338
Rörelseintäkter		0	-1
Summa rörelseintäkter		957 102	886 337
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-777 930	-2 359 934
Övriga externa kostnader	8	-85 804	-186 421
Personalkostnader	9	-94 099	-89 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 027	-189 481
Summa rörelsekostnader		-1 146 859	-2 825 481
RÖRELSERESULTAT		-189 757	-1 939 145
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 114	2 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-135 158	-124 995
Summa finansiella poster		-130 044	-122 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-319 801	-2 061 772
ÅRETS RESULTAT		-319 801	-2 061 772

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	30 334 619	30 479 486
Maskiner och inventarier	12	308 263	352 423
Summa materiella anläggningstillgångar		30 642 882	30 831 909
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 642 882	30 831 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 605	10 707
Övriga fordringar	13	3 486	521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 768	74 479
Summa kortfristiga fordringar		99 859	85 707
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 578 303	3 595 233
Summa kassa och bank		1 578 303	3 595 233
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 678 162	3 680 940
SUMMA TILLGÅNGAR		32 321 044	34 512 849

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 406 962	34 406 962
Fond för yttre underhåll		120 000	120 000
Summa bundet eget kapital		34 526 962	34 526 962
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 915 346	-12 853 574
Årets resultat		-319 801	-2 061 772
Summa fritt eget kapital		-15 235 147	-14 915 346
SUMMA EGET KAPITAL		19 291 815	19 611 616
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 700 000	10 956 075
Summa långfristiga skulder		4 700 000	10 956 075
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 056 075	3 677 460
Leverantörsskulder		25 794	21 112
Skatteskulder		524	13 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	246 836	232 989
Summa kortfristiga skulder		8 329 229	3 945 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 321 044	34 512 849

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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	0,67 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Deb. fastighetsskatt	14 610	19 500
Hysesintäkter, bostäder	54 060	54 060
Hysesintäkter, lokaler	168 012	154 668
Årsavgifter, bostäder	720 420	668 824
Övriga intäkter	0	-10 715
Summa	957 102	886 337

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	113 616	26 192
Fastighetsskötsel	0	2 824
Städning	40 997	43 731
Trädgårdsarbete	100	0
Övrigt	9 250	0
Summa	163 963	72 747

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	89 107	71 960
Tvättstuga	3 213	0
Övrigt plan. UH	0	53 106
Summa	92 320	125 066

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Dränering gård	0	634 334
Renovering av källarutrymme	82 606	215 538
Vinden	0	200 187
Byte av hiss	0	685 094
Byte av växtlådor	0	12 830
Förråd	0	7 688
Fasad Gård	0	32 741
Tak	0	16 875
Övrigt	0	-41 587
Summa	82 606	1 763 700

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	51 446	36 979
Uppvärmning	134 207	136 530
Vatten	54 809	54 552
Summa	240 462	228 061

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	55 880	31 355
Fastighetsförsäkringar	27 445	26 203
Fastighetsskatt	34 537	42 844
Kabel-TV	15 749	15 364
Samfällighet	64 968	54 594
Summa	198 579	170 360

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	19 812	19 372
Bankkostnader	4 750	4 360
Extradebitering förvaltn.	8 000	14 865
Förbrukningsinventarier	900	80 818
Juridiska kostnader	8 429	11 140
Konsultkostnader	0	3 438
Kontorsmtrl trycksaker	0	931
Postbefordran	215	117
Revisionsarvoden	20 268	14 610
Serv.avg branschorg.	11 605	10 930
Telekommunikation	6 730	5 860
Trivselåtgärder	1 803	0
Övriga externa kostnader	1 600	15 935
Övriga förvaltningskostnader	1 692	4 046
Summa	85 804	186 421

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	19 731	16 370
Styrelsearvoden	72 450	71 400
Övriga personalkostnader	1 918	1 875
Summa	94 099	89 645

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135 082	124 937
Övriga räntekostnader	76	58
Summa	135 158	124 995

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 746 452	31 581 451
Årets inköp	0	165 001
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 746 452	31 746 452
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 266 966	-1 121 645
Årets avskrivning	-144 867	-145 321
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 411 833	-1 266 966
Utgående restvärde enligt plan	30 334 619	30 479 486
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 056 000</i>	<i>10 056 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 633 000	13 530 000
Taxeringsvärde mark	29 428 000	17 620 000
Summa	49 061 000	31 150 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	407 843	33 750
Inköp	0	374 093
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	407 843	407 843
Ingående ackumulerad avskrivning	-55 420	-11 260
Avskrivningar	-44 160	-44 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-99 580	-55 420
Utgående restvärde enligt plan	308 263	352 423
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3 389	490
Skattekonto	97	31
Summa	3 486	521

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	10 555	10 555
Försäkringspremier	9 197	9 053
Förvaltning	12 804	12 349
Kabel-TV	4 360	3 937
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 852	38 585
Summa	89 768	74 479

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-12-28	0,94 %	1 256 075	1 263 535
SEB			0	1 870 000
SEB	2025-05-28	1,20 %	2 200 000	2 200 000
SEB	2024-07-28	0,97 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2023-12-28	0,76 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2023-12-28	3,50 %	1 800 000	1 800 000
Summa			12 756 075	14 633 535
Varav kortfristig del			8 056 075	

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	17 500	14 913
El	5 790	4 631
Förutbetalda avgifter/hyror	83 447	79 416
Sociala avgifter	22 764	22 434
Städning	3 404	3 210
Uppvärmning	20 753	20 815
Utgiftsräntor	5 993	5 102
Vatten	14 735	11 068
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 450	71 400
Summa	246 836	232 989

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 740 000	14 740 000
Summa	14 740 000	14 740 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter årsskiftet har en höjning av medlemsavgifterna med 5 % beslutats och kommer gälla från och med 2023-05-01. Vi tror tyvärr att även kommande höjningar är nödvändiga om inte marknadsräntorna skulle gå ner kraftigt. Styrelsens mål är att undvika "chockhöjningar" och anser att 5 % räcker i dagsläget men, för att vara tydlig, detta gör fortfarande inte att vi går med plus, men vi minskar det löpande underskottet, så kommande höjningar är tyvärr sannolika. Vi har nu även beslutat att amortera ytterligare 500 tkr på ett annat lån om 1 800 tkr som löper med en rörlig ränta om 3,5%. Detta lämnar oss med en kassa om knappt 1 miljon som vi anses behöva som buffert för att täcka oväntade kostnader och framtida underskott. Den kommande amorteringen om 500 tkr kommer minska lån per kvm bostadsyta till 10 473 kr.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Elisabeth Sjöberg
Ordförande

Carl-Johan Nyrén
Ledamot

Eva Lie Essman
Kassör

Ior Berglund
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Frejs Revisorer AB
Johan Unger
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2023 09:08

SENT BY OWNER:

August Insulander · 08.05.2023 14:25

DOCUMENT ID:

rkZKHcwUE2

ENVELOPE ID:

rJeYr5wU43-rkZKHcwUE2

DOCUMENT NAME:

Brf Nordenskiöldsgatan 24, 769608-8868 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Lie Anneli Essman evalie.essman@abigo.se	Signed Authenticated	08.05.2023 14:38 08.05.2023 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/12) IP: 134.238.48.105
2. ELISABETH SJÖBERG elisabeth.lisa.sjoberg@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 16:02 08.05.2023 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/13) IP: 188.151.7.231
3. CARL-JOHAN NYRÉN carl.johan.nyren@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 08:36 09.05.2023 08:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/13) IP: 213.164.222.133
4. I-OR BERGLUND ior.berglund@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 22:03 09.05.2023 22:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/26) IP: 83.185.85.222
5. Johan Unger jur@frejs.se	Signed Authenticated	10.05.2023 09:08 10.05.2023 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/30) IP: 80.252.209.68

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordenskiöldsgatan 24

Org.nr 769608-8868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 24 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nordenskiöldsgatan 24 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Johan Unger
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2023 09:18

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB • 10.05.2023 09:18

DOCUMENT ID:

SJbBNBT_V3

ENVELOPE ID:

BygS4rauEh-SJbBNBT_V3

DOCUMENT NAME:

7-2 Revisionsberättelse Brf Nordenskiöldsgatan 24.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johan Unger	 Signed	10.05.2023 09:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/11/30)
jur@frejs.se	Authenticated	10.05.2023 09:18	Low	IP: 80.252.209.68

* 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