

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sveaborg
716444-1904

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sveaborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 under 2023.

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

Erna Sundqvist	Ordförande
Gabriella Varga	Sekreterare
Andreas Nilsson	Kassör
Johan Ottosson	Ledamot
Christopher Rubjerg Wassberg	Ledamot
Johannes Gylling.	Ledamot
Anette Armskog	Suppleant
Kristian Ehrendahl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	Auderna Revision AB
Pernilla Rex	Suppleant Extern	Auderna Revision AB
Pernilla Finndin	Ordinarie Intern	

Valberedning

Till valberedning valdes Emil Olsson (nyval, lgh 2032) och Alexandra Åkerlind Ehrendahl (nyval, lgh 3011)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 på innergården.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, Kommendantsängen 5:9, Göteborg, förvärvades 1987.
Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Uppvärmning sker via fjärrvärme. Under året har de tre fastigheterna Svecia, Sjöfararna och Sveaborg beslutat att sköta allt arbete med gården via den gemensamma Samfälligheten.

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	2025-02-28
Frukost- & Lunchrestaurang	120 kvm	2024-09-30
Sushirestaurang	70 kvm	2023-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, belägen högst upp i huset.
Källare

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 har varit ett relativt lugnt år i föreningen, vi har varit angelägna om att hålla nere alla kostnader som vi kan påverka. På grund av räntehöjningar och inflation har både våra omkostnader och räntekostnader ökat. En avgiftshöjning gjordes från 230401 på 10% och under året togs även beslut om att höja avgifterna 2024 till 20% för att absorbera ökade kostnader samt ta höjd för scenario med högre räntor. Vi har idag kontroll på vår ekonomi. Vår bedömning har varit att nödvändiga/prioriterade utgifter har kunnat finansieras inom budget.

Det stora arbetsintensiva projektet på vår fastighet under 2023 har varit att 17 av våra medlemmar har valt att bygga balkong mot gården. Balkongprojektet är helt finansierat av balkongägarna och har helt legat utanför Brf Sveaborgs ordinarie åtagande.

Vi har under året installerat ett nytt kommunikationssystem, Boappa. I Boappa bokar vi alla tvätttider, lånemöbler och tar kontakt med varandra, alltså inte bara styrelsen utan nu kan vi alla nå varandra och ställa frågor och få information.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Föreningens ekonomi

Omläggning av flera lån har gjorts under året.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 288	2 115	2 121	2 095
Resultat efter finansiella poster	-32	-1 108	379	631
Soliditet (%)	8	8	12	11
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 120	1 925	1 946	1 853
Elkostnad/kvm totalyta	26	39	29	19
Värmekostnad/kvm totalyta	104	96	105	82
Vattenkostnad/kvm totalyta	36	34	37	30
Kapitalkostnader/kvm totalyta	315	79	50	83
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	768	714	714	714
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 342	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 397	9 478	9 575	9 672
Sparande per kvm (kr/kvm)	110	0	0	0
Räntekänslighet (%)	12	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	34	0	0	0

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

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust där avskrivningar med 305 281 kr påverkar negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att förlusten inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Höjning av månadsavgifter har skett from 2024-01-01. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat och kassaflöde.

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	2 272 000	-9 605 323	-1 107 920	1 998 218
Disposition av föregående års resultat:			-1 032 000	-75 920	1 107 920	0
Årets resultat					-32 095	-32 095
Belopp vid årets utgång	9 011 644	1 427 817	1 240 000	-9 681 243	-32 095	1 966 123

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 681 244
årets förlust	-32 095
	-9 713 339

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	568 000
i ny räkning överföres	-10 281 339
	-9 713 339

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 287 737	2 114 953
Övriga rörelseintäkter	3	97 308	86 412
Summa rörelseintäkter		2 385 045	2 201 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 152 920	-2 646 902
Övriga externa kostnader	5	-125 423	-108 142
Personalkostnader	6	-50 425	-51 719
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-305 281	-305 281
Summa rörelsekostnader		-1 634 049	-3 112 044
Rörelseresultat		750 996	-910 679
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		829	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-783 920	-197 327
Summa finansiella poster		-783 091	-197 241
Resultat efter finansiella poster		-32 095	-1 107 920
Resultat före skatt		-32 095	-1 107 920
Årets resultat		-32 095	-1 107 920

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 13	22 808 292	23 113 573
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 808 292	23 113 573

Summa anläggningstillgångar

22 808 292

23 113 573

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 596	15
Övriga fordringar	10	92 016	84 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	198 703	166 136
Summa kortfristiga fordringar		295 315	250 963

Kassa och bank

Kassa och bank		1 410 002	401 937
Summa kassa och bank		1 410 002	401 937
Summa omsättningstillgångar		1 705 317	652 900

SUMMA TILLGÅNGAR

24 513 609

23 766 473

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 439 461

10 439 461

Fond för yttre underhåll

1 240 000

2 272 000

Summa bundet eget kapital

11 679 461

12 711 461

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 681 244

-9 605 323

Årets resultat

-32 095

-1 107 920

Summa fritt eget kapital

-9 713 339

-10 713 243

Summa eget kapital

1 966 122

1 998 218

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

12, 13

20 739 354

20 918 522

Leverantörsskulder

942 307

218 072

Skatteskulder

175 528

169 858

Övriga skulder

159 399

34 989

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

530 899

426 814

Summa kortfristiga skulder

22 547 487

21 768 255

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 513 609

23 766 473

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-32 095	-1 107 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	305 281	305 281
Betald skatt	-3 354	-832

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

269 832 -803 471

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 581	17 044
Förändring av kortfristiga fordringar	-32 567	-67 585
Förändring av leverantörsskulder	724 235	51 972
Förändring av kortfristiga skulder	-20 688 208	6 778 347

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-19 731 289 5 976 307

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	20 739 354	-6 895 000
--------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

20 739 354 -6 895 000

Årets kassaflöde

1 008 065 -918 693

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	401 937	1 320 630
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 410 002 401 937

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

	2023	2022
Årsavgifter	1 693 998	1 575 792
Hyrer lokaler momspliktiga	591 639	537 061
Hyrer lokaler	2 100	2 100
	2 287 737	2 114 953

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	97 308	86 412
	97 308	86 412

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	65 646	97 757
Fjärrvärme	257 780	238 637
Vatten	90 544	83 686
Fastighetsskötsel och städning	89 135	78 470
Renhållning och snöröjning	255 660	201 584
Kabel-TV och bredband	88 783	80 100
Försäkring	55 631	50 996
Övriga reparationer	150 931	1 663 110
Hissunderhåll	10 136	65 708
Fastighetsskatt	88 674	86 854
	1 152 920	2 646 902

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	50 895	45 852
Övriga arvoden	24 545	24 780
Revisionsarvode	21 560	19 093
Övriga kostnader	28 423	18 417
	125 423	108 142

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

	2023	2022
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
Sociala kostnader	10 425	11 719
	50 425	51 719

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	27 992 242	27 992 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 992 242	27 992 242
Ingående avskrivningar	-4 878 669	-4 573 388
Årets avskrivningar	-305 281	-305 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 183 950	-4 878 669
Utgående redovisat värde	22 808 292	23 113 573
Bokfört värde byggnader	18 911 286	19 216 567
Bokfört värde mark	3 897 006	3 897 006
	22 808 292	23 113 573

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	92 016	84 812
	92 016	84 812

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Brf Sjöfararen	92 141	72 934
Bredband och Kabel-TV	27 394	22 196
Fastighetsskötsel	7 975	7 452
Länsförsäkringar	67 907	60 301
De Lage Landen Finans	3 286	3 253
	198 703	166 136

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,578%	2024-11-18	3 923 500	3 923 500
Nordea	4,547%	2024-04-22	6 790 000	6 825 000
Nordea	4,578%	2024-11-18	1 785 804	1 929 972
Nordea	4,538%	2024-12-18	8 240 050	8 240 050
			20 739 354	20 918 522
Kortfristig del av långfristig skuld			20 739 354	20 918 522

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 19 843 514 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 472 000	22 472 000
	22 472 000	22 472 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	42 000	42 000
Sociala avgifter	11 000	11 000
Ränta	109 819	43 347
Revision	20 000	18 000
Övriga upplupna kostnader	105 819	129 896
Avgifter och hyror	242 261	182 571
	530 899	426 814

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.

Göteborg 2024-

Erna Sundqvist

Christopher Wassberg

Johan Ottosson

Andreas Nilsson

Johannes Gylling

Gabriella Varga

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

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."

Erna Kristina Granath Sundqvist

Ordförande

Serienummer: a5289e46f7f828[...]a7936d36708a5

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-05-12 10:01:13 UTC



Christopher Rubjerg Wassberg

Ledamot

Serienummer: 3e2e7879a1952e[...]df3483cd680cb

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-12 15:25:06 UTC



ANDREAS NILSSON

Ledamot

Serienummer: c0f8faae1c27be[...]717988116c5e5

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-05-12 18:07:05 UTC



GABRIELLA VARGA

Ledamot

Serienummer: a9201007965995[...]cb14827be22a4

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-05-12 19:03:46 UTC



JOHANNES KARL HÅCAN GYLLING

Ledamot

Serienummer: 62788eadf4678e[...]0ac7aa84a1541

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-05-13 08:17:28 UTC



JOHAN OTTOSSON

Ledamot

Serienummer: f04bfdcf642284[...]8f4365e187a49

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-05-13 09:50:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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."

PERNILLA FINNDIN

Revisor

Serienummer: e7c5e690742904[...]e7f9f92357248

IP: 85.119.xxx.xxx

2024-05-13 10:47:59 UTC



ARTUR KOZAK

Revisor

Serienummer: f578b574103309[...]c8b8ce56979e4

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-05-13 12:53:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>