



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 4:8	2003	Göteborg
Kommendantsängen 4:9	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1988

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 63 bostadsrätter om totalt 3 680 kvm, 7 lokaler om 196 kvm och 48 kvm avser garageyta. Byggnadernas totalyta är 3924 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ola Sunnergren	Ordförande
Michael André	Ekonomiansvarig - ledamot
Viktor Schmidt	Fastighetsansvarig - ledamot
Maria Aunes	Sekreterare - ledamot
Jon Magnusson	Suppleant
Lilas Ali	Suppleant

Valberedning

Birgitta Edvinsson och Andreas Kvist

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Erika Einarsson Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2042.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2004-2007 | ● Fönsterrenovering |
| 2007 | ● Åtgärd på hussvamp i tak |
| 2010 | ● Målning trapphus - samtliga trapphus |
| 2012 | ● Byte av 7 st källarfönster
Renovering av 4 st hyreslägenheter - Samtliga fyra hyreslägenheter har renoverats |
| 2012-2013 | ● Grundförstärkning - Nordenskiöldsgatan 7A, Sveagatan 23A och Sveagatan 23B. Kostnad 11 mnkr
Ny källardel - Ordningställande av ny källardel på Sveagatan 23B. Plats för 10 nya förråd.
Kostnad ca 0,25 mnkr
Avloppsrör - Samtliga avloppsrör i källaren på Sveagatan 23A, Sveagatan 23B samt Nordenskiöldsgatan 7A är utbytta. Kostnad 1,3 mnkr
Ventilation i källaren - Värmeventilation i källaren uppdaterad. Kostnad 0,2 mnkr |
| 2013 | ● Dränering innergård - Nya dräneringsrör och dagvattensrör. Kostnad ca 0,5 mnkr
Eldragning och lampor - Ny el i källaren Sveagatan 23B. Kostnad 100 tkr
Fasadrenovering - Nordenskiöldsgatan 7B. Omfogning tegel, målning fönster, renovering balkonger gatufasad. Kostnad 0,8 mnkr
Ny brandvägg - Ny murad brandvägg mellan Nordenskiöldsgatan 7A och 7B. Kostnad 2,3 mnkr |
| 2014 | ● Renovering och målning takplåt samtliga fastigheter. Kostnad 200 tkr
Förstärkning garagegolv - två av garagen grundförstärkta. Kostnad 70 tkr |
| 2015-2016 | ● Värmesystem - Nya ventiler, termostater och pumpar.
Fasad och takrenovering. Fasaden Nordenskiöldsgatan 7A samt gaveln mot Sveagatan har renoverats plus att fönster har målats och renoverats. Takplåt har bytts i sin helhet mot Nordenskiöldsgatan |
| 2016 | ● Renovering av hiss Nordenskiöldsgatan 7B. Kostnad 360 tkr |

- 2017-2018** ● Renovering av hiss Sveagatan 23B. Kostnad 360 tkr
Renovering av hiss Nordenskiöldsgatan 7A. Kostnad 360 tkr
Renovering av tak och fasad - Byte av all plåt över Nordenskiöldsgatan 7a, Sveagatan 23A och 23B samt fasadrenovering Sveagatan 23
- 2018** ● OVK. Kostnad cirka 22 tkr
OVK - Enbart FTX. Kostnad 4 tkr
- 2019** ● Nya Dörrar till innergården. Kostnad 150 tkr
- 2020** ● Re-lining alla avloppsstammar. Kostnad 1,3 mnkr
- 2021** ● Nya balkonger för Nordenskiöldsgatan 7B. Kostnad 800 tkr
- 2022** ● Nytt tak (plåt), målning fasad och fönster innergård för Nordenskiöldsgatan 7B. Kostnad 2,5 mnkr
- 2023** ● Ny cirkulationspump för Sveagatan 23A, Sveagatan 23B, Nordenskiöldsgatan 7A

Planerade underhåll

- 2025** ● Målning fönster mot gatan Nordenskiöldsgatan 7B
- 2026** ● OVK
Målning av fasad mot innergård Sveagatan 23A, Sveagatan 23B samt Nordenskiöldsgatan 7A
- 2027** ● Målning av entrédörrar och garageportar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
El & Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fastighetsskötsel	Esplanad Förvaltning AB
Fiber med TV och internet	Telia
Jouravtal	Låsinväst Sv AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
SBA & skadedjursbekämpning	Anticimex AB
Serviceavtal hissar	Vinga Hiss AB
Städning	PAL Städ AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Karl XII:s Samfällighetsförening, med en andel på 16.7%.

Samfälligheten förvaltar innergård, miljöhus, tvättstuga, förråd samt lokalen som hyrs ut till förskola..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 fortsatte föreningen ha höga räntekostnader samt ökade driftkostnader. För att fortsätta ha god ekonomi och undvika att ta nya lån för underhåll höjdes avgiften med 10% från 1 februari 2024. Avgiften höjdes även med 2% i februari 2025.

Inga nya lån har tagits och drygt 100 000 kr har amorterats i samband med låneomläggning.

Efter många renoveringar är byggnaderna i mycket gott skick. Det underhåll som planeras bedömer styrelsen kan hanteras med kassan. Vi ser inget behov av nya lån inom de närmaste åren.

Sammanfattningsvis har föreningen en god ekonomi. Föreningen har två hyreslägenheter, som är en tillgång den dag de kan säljas. Detsamma gäller föreningens garage.

Förändringar i avtal

Avtalet med Optimera sades upp och underhåll av undercentralerna sköts istället av styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 456 860	4 042 894	3 732 307	3 681 933
Resultat efter fin. poster	172 825	-697 550	-2 435 239	-220 656
Soliditet (%)	45	45	46	48
Yttre fond	458 705	392 262	420 217	377 955
Taxeringsvärde	130 754 000	130 754 000	130 754 000	125 985 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 023	906	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	80,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 654	11 681	11 646	11 231
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 703	10 723	10 723	10 445
Sparande per kvm totalyta, kr	237	99	276	326
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	12	10	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	124	119	122
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	40	38	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	175	167	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	2,76	-	-
Räntekänslighet (%)	11,37	12,89	-	-

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 belänad 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	45 612 907	-	-	45 612 907
Upplåtelseavgifter	6 230 883	-	-	6 230 883
Fond, yttre underhåll	392 262	-325 819	392 262	458 705
Kapitaltillskott	3 529 816	-	-	3 529 816
Balanserat resultat	-19 701 654	-371 731	-392 262	-20 465 647
Årets resultat	-697 550	697 550	172 825	172 825
Eget kapital	35 366 664	0	172 825	35 539 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 073 385
Årets resultat	172 825
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-392 262
Totalt	-20 292 822

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-20 292 822

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 456 860	4 042 894
Övriga rörelseintäkter	3	9 447	17 450
Summa rörelseintäkter		4 466 307	4 060 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 003 907	-2 537 878
Övriga externa kostnader	9	-181 727	-159 921
Personalkostnader	10	-208 099	-144 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-755 448	-761 731
Summa rörelsekostnader		-3 149 181	-3 603 757
RÖRELSERESULTAT		1 317 126	456 586
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 101	8 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 160 402	-1 162 562
Summa finansiella poster		-1 144 301	-1 154 137
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 825	-697 550
ÅRETS RESULTAT		172 825	-697 550

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	76 458 453	77 213 901
Summa materiella anläggningstillgångar		76 458 453	77 213 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 458 453	77 213 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 485	32 787
Övriga fordringar	13	1 726 072	973 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	229 700	16 774
Summa kortfristiga fordringar		1 989 257	1 022 616
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 989 257	1 022 616
SUMMA TILLGÅNGAR		78 447 710	78 236 517

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 373 606	55 373 606
Fond för yttre underhåll		458 705	392 262
Summa bundet eget kapital		55 832 311	55 765 868
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 465 647	-19 701 654
Årets resultat		172 825	-697 550
Summa fritt eget kapital		-20 292 822	-20 399 204
SUMMA EGET KAPITAL		35 539 489	35 366 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 500 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	28 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	34 500 000	14 100 070
Leverantörsskulder		176 883	138 093
Skatteskulder		14 192	23 475
Övriga kortfristiga skulder		108 073	104 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	609 073	503 924
Summa kortfristiga skulder		35 408 221	14 869 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 447 710	78 236 517

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 317 126	456 586
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	755 448	761 731
	2 072 574	1 218 318
Erhållen ränta	16 101	8 425
Erlagd ränta	-1 164 778	-1 107 621
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	923 897	119 122
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-218 677	102 436
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	142 813	-166 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	848 034	55 460
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 070	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 070	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	747 964	55 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	953 134	897 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 701 098	953 134

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan 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, fondavsättningar, 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:

Fastighetsförbättringar	3,33 %
Byggnad	1,08 - 3,33 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	3 454 984	3 134 599
Balkongavgift	31 806	1 116
Hysesintäkter bostäder	97 128	97 128
Hysesintäkter lokaler, moms	481 644	452 160
Hysesintäkter garage	105 876	105 876
Hysesintäkter förråd	1 800	1 800
Deb. fastighetsskatt, moms	47 532	47 532
Bredband	198 912	132 608
Övriga intäkter	0	-438
Påminnelseavgift	780	540
Dröjsmålsränta	53	58
Pantsättningsavgift	3 438	3 150
Överlåtelseavgift	11 464	9 086
Administrativ avgift, moms	784	0
Administrativ avgift	1 063	0
Andrahandsuthyrning	19 598	21 125
Vidarefakturerade kostnader	0	36 250
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	310
Öres- och kronutjämning	-2	-6
Summa	4 456 860	4 042 894

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2 808	7 443
Återbäring försäkringsbolag	6 639	10 007
Summa	9 447	17 450

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	57 682	58 480
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 884	594
Städning enligt avtal	49 629	46 040
Hissbesiktning	7 602	9 339
Brandskydd	3 304	14 368
Snöröjning/sandning	11 422	21 824
Serviceavtal	104 736	32 885
Förbrukningsmaterial	943	447
Summa	237 202	183 978

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	6 458
Trapphus/port/entr	0	3 243
Dörrar och lås/porttele	0	9 319
VVS	14 818	11 549
Hissar	148 939	119 061
Skador/klotter/skadegörelse	4 623	57 597
Summa	168 380	207 227

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	291 672
Tak	0	34 147
Summa	0	325 819

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	58 718	46 099
Uppvärmning	512 854	485 310
Vatten	195 387	155 501
Summa	766 958	686 910

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	115 704	160 339
Bredband	156 766	200 166
Samfällighetsavgifter	402 147	619 436
Fastighetsskatt	156 750	154 003
Summa	831 366	1 133 944

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 526	1 316
Tele- och datakommunikation	9 762	10 878
Inkassokostnader	510	1 036
Revisionsarvoden extern revisor	25 489	22 899
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	2 759	468
Förvaltningsarvode enl avtal	83 249	79 877
Överlåtelsekostnad	12 883	9 191
Pantsättningskostnad	4 561	2 625
Administration	2 558	12 914
Konsultkostnader	33 630	18 716
Summa	181 727	159 921

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	158 350	109 751
Arbetsgivaravgifter	49 749	34 476
Summa	208 099	144 227

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 160 325	1 162 424
Dröjsmålsränta	73	138
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Summa	1 160 402	1 162 562

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 224 488	86 224 488
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 224 488	86 224 488
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 010 587	-8 248 856
Årets avskrivning	-755 448	-761 731
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 766 035	-9 010 587
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 458 453	77 213 901
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 890 000</i>	<i>29 890 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 515 000	55 515 000
Taxeringsvärde mark	75 239 000	75 239 000
Summa	130 754 000	130 754 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 974	19 921
Transaktionskonto	635 364	481 045
Borgo räntekonto	1 065 734	472 089
Summa	1 726 072	973 055

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	166 188	0
Förutbet försäkr premier	19 784	16 774
Förutbet bredband	43 728	0
Summa	229 700	16 774

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	0,66 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2025-02-24	3,62 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2025-02-24	3,62 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2025-02-04	3,87 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2025-01-30	0,93 %	1 180 000	1 180 000
Handelsbanken	2025-01-30	0,93 %	6 320 000	6 320 000
Handelsbanken	2025-12-30	3,38 %	6 500 000	6 500 000
Handelsbanken	Löst		0	6 500 000
Handelsbanken	Löst		0	6 600 070
Handelsbanken	2025-01-02	3,87 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2025-12-30	2,75 %	6 500 000	
Handelsbanken	2025-12-30	3,38 %	6 500 000	
Summa			42 000 000	42 100 070
Varav kortfristig del			34 500 000	14 100 070

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 500 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	428	0
Uppl kostn el	4 781	0
Uppl kostnad Värme	65 732	70 129
Uppl kostn räntor	72 927	77 303
Uppl kostn vatten	15 092	0
Uppl kostnad arvoden	57 300	8 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 000	2 749
Förutbet hyror/avgifter	374 813	344 993
Summa	609 073	503 924

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 101 000	42 101 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Maria Aunes
Sekreterare - ledamot

Michael André
Ekonomiansvarig - ledamot

Ola Sunnergren
Ordförande

Viktor Schmidt
Fastighetsansvarig - ledamot

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

KPMG
Erika Einarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 20:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 08:25

DOCUMENT ID:

By-P_B1Ggll

ENVELOPE ID:

r1gP_B1GlGX-By-P_B1Ggll

DOCUMENT NAME:

Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan, 769608-2655 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Ola Sunnergren ola.sunnergren@outlook.com	 Signed Authenticated	02.05.2025 09:27 02.05.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 207.189.193.89
2. MICHAEL ANDRÉ michael.sorsater@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2025 20:46 03.05.2025 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.55.165
3. ULLA MARIA AUNES ullamariaaunes@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2025 19:27 04.05.2025 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.178.109
4. VIKTOR SCHMIDT viktor.esplanad@outlook.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 07:50 08.05.2025 07:50	eID Low	Swedish BankID IP: 193.14.203.61
5. Erika Marie Einarsson erika.einarsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	08.05.2025 20:56 08.05.2025 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.220.56

* 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVEAGATAN - NORDENSKIÖLD SGATAN, org. nr 769608-2655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVEAGATAN - NORDENSKIÖLD SGATAN för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den uppger, 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, förfälskning, 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVEAGATAN - NORDENSKIÖLDSGATAN för år 2024 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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

KPMG AB

Erika Einarsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 20:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 08:25

DOCUMENT ID:

HyyuSJfggl

ENVELOPE ID:

HyP_r1Ggge-HyyuSJfggl

DOCUMENT NAME:

1. RB Brf Svegatan-Nordenskiöldsgatan.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erika Marie Einarsson	 Signed	08.05.2025 20:59	eID	Swedish BankID
erika.einarsson@kpmg.se	Authenticated	08.05.2025 20:59	Low	IP: 90.129.220.56

* 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