



Välkommen till årsredovisningen för Brf Enen nr 17

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 1983-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VASASTADEN 10:17	1983	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner Insurance Consulting AB genom Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 818 kvm och 1 lokal om 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 1816 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Dennegård	Ordförande
Alfred Blomgren	Styrelseledamot
Anna-Karin Plantin	Styrelseledamot
Anna-Maria Wallman	Styrelseledamot
Sofie Jensen	Styrelseledamot

Valberedning

Dag Mannheimer

Firmateckning

Av två medlemmar i styrelsen

Revisorer

Nils Håkan Östman Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Slutmålning gårdsdörrar, källardörrar o fönster A-uppgången
Underhållsmålning fönster (medlemsaktivitet enskild)
Nytt o utökat passersystem (förstärkt skalskydd)
Säkerhetsanmärkningar; t ex brytskydd källardörrar, lås dörr bakgården
Optimering av värmesystemet och renovering samt komplettering element
Initierat obligatoriskt systematiskt brandsäkerhetsarbete
Säkerhetsanmärkningar; t ex elrum och utrymningsvägar
Ny tvättmaskin Rensfilter för avloppet o ny timer för torkrummet
Målning av tvättstuga samt till intilliggande utrymme.
- 2023** ● Större ventilationsarbeten inkl renovering rökgångar
OVK genomförd och godkänd. Dokumentation av ventilation och rökgångar
Renovering och isolering av portarna mot gården
Byte av returventiler och injustering av värmesystemet
- 2022** ● Renovering alla fönster och delar av fasaden på innergården
Sotning 3-årskontroll och justering av rökkanal vid fläkt C-uppgång
Reparation av tak och skorstensplåt över A uppgång och takfot/fasad mot N. Fogelbergsgatan
Ny Torktumlare
- 2021** ● Ny Tvättmaskin Nya låscylindrar till port och dörr ner till tvättstugan
Besiktning och underhållsplan fram till 2035 (Lero Byggkonsult AB)
- 2020** ● Nya lampor tvättstuga/torkrum och källare med rörelsesensor
Iordningställt källargolv nedanför uppgång A , utanför bastu fram till ev träningsrum
- 2019** ● Sotning och brandskyddskontroll Anpassning för sopkärl
Vissa brandskyddsåtgärder som brandsläckare ovanför varje uppgång på vind
Endast initierat OVK ventilationsgenomgång, blev inte genomförd
Spolning samtliga stammar (ingen filmning gjordes)
Gångbryggor till samtliga fläktar/skorstenar på taket
IR Bastu och Energideklaration
Spolning samtliga stammar

- 2018** ● Skymningsrelä, utomhuskontakt på gården Nya armatur tvättstugan
Snickarrum i källare
- 2017** ● Byte fläkt C-uppgång Målning fasad mot gatan
- 2016** ● Takfallsmålning mot gården, taksäkerhetsarbeten, målning soptak
- 2015** ● Ny låskolv och gångled på porten vid gatan och ljuddämpning av vinkällaren
Takfallsmålning mot baksidan
- 2014-2015** ● Injustering av värmesystemet, inredning vinrum och målning av källaren
Förberedelsearbete för kommande bastu tex avloppsledning
- 2013** ● Förhöjning skorsten A+B uppgång Ombyggnad av fläktsystem B-uppgången
- 2011-2012** ● Rengöring ventilations systemet Byte fläktmotor C-uppgången
Byte fläktmotor A-uppgången och omläggning av en stor del av plåttaket ovanför A -
uppgången
- 2010** ● Gbg Energi byter värmeväxlarna och flytt av fjörrvärmecentralen till ett mindre rum.
- 2009** ● Energi deklaration Fönstermålning mot inre gården och målning av styrelserum/gästrum och
hallen utanför tvättstugan
- 2005** ● Omputsning av gårdsfasaden och brandmuren uppgång D.
- 2003** ● Kulturhistorisk målning trapphusen samt portgenomgång enligt ursprunglig förlaga framtagna
av byggnadsantikvarie
Delvis omläggning av tak
- 1997** ● Kulturhistorisk renovering av gatufasaden med bidrag från Länsstyrelsen. Omfogning av
tegelfogar, byte av plåt till zinkplåt. Målning av fönster och putsdetaljer. Teknisk besiktning och
renovering av balkonger med nytt tätskikt av gjutasfalt och nya rekonstruerade räcken. Nytt
Grythytteskiffer tak.
- 1976** ● ROT-renovering med ny lägenhetsindelning och nya kök & badrum och byte av fönster.
Omdragning av el både stammar och i lägenheterna. Byte av rörstammar och ledningar för
vatten och avlopp

Planerade underhåll

- 2025** ● Systematiskt brandskyddsarbete steg 2 släckare/ brandvarnare
Spolning av samtliga stammar o partiell filmning & dokumentation
Komplettering kulturantikvarisk belysning för port o gård & trapphus
Kulturhistorisk rekonstruerad Port och entrédörr samt renovering bröstpanel och puts
- 2025** ● Säkerhetsarbete; byte av låssystem för gemensamma utrymmen och lägenheter. Inbrottsgaller och
renovering av dörr till bakgård
- 2026** ● Renoveringsmålning trappuppgångar

Avtal med leverantörer

QSEC och Egain	Värmeoptimering och injustering
Ekonomisk förvaltning	SBC
Klotterjägarna	Klottersanering
Tele2	Kabel TV basutbud
Tele2	Gruppavtal bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Kort sammanfattning av vår förenings löpande ekonomi.

Förenings årliga intäkter består i princip endast av de avgifter vi medlemmar betalar och för att avgöra om de är på en hållbar nivå så behöver vi i första hand se på de huvudsakliga återkommande kostnaderna: Fastighetskötsel (SBC), Taxebundna kostnader(el/värme/vatten/renhållning), Övriga driftskostnader, Fastighetsskatt och Räntekostnad

Positivt är att den rörliga låneräntan har sänkts från 5,4% 2023 till 3,5 respektive 4,6 % i slutet av 2024 och föreningen avvaktar med amortering då vi fortsatt har en låg belåningsgrad

Likvida medel delar vi mellan ett Borgo räntekonto med 0,9 årlig ränta och ett mindre belopp på ett transaktionskonto, båda administrerade via SBC

Ökningen av taxebundna kostnader beror till stor del på det höjda priset på fjärrvärme som var 20% 2023 och ca 20% 2024

Styrelsen beslutade att justera årsavgifter 2024-01-01 med 15% detta för att få en mer stabil ekonomi och inte att som tidigare år vara underfinansierade.

Notera att vi 2023 hamnade på exakt samma nivå vad gäller de löpande utgifterna och avgiftsintäkter. Detta är i längden mycket riskabelt eftersom det inte ger utrymme varken för oförutsedda händelser eller finansiering av kommande underhåll, nödvändiga reparationer och långsiktigt sparande. Se även dokumentet "Ekonomisk strategi och avgifter Brf Enen nr 17" som upprättades 2024-11-22 av styrelsen och finns i en ny version 2025 -03- 27

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15% och 2024-12-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Jämförelse har gjorts av försäkringsbolag via SBCs gemensamma upphandling och vi har då konstaterat att både vad gäller omfattning och pris så är vår nuvarande försäkring via Söderberg & Partner/Folksam den mest konkurrenskraftiga.

Gruppavtalet för bredband initierades Q2 och löper över 3 år

Övriga uppgifter

Nya dokument:

"Ekonomisk strategi och avgifter" uppdateras 2 ggr per år

"Underhållsplan" uppdateras 1 gång per år innan budgetmöte för nästkommande år

"Kulturhistoriska riktlinjer samt inventering med åtgärdsplan"

"Riktlinjer vid ombyggnation och krav på dokumentation" medlemmar och styrelse

"Informationsmaterial Enen Nr 17" medlemmar och styrelse

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	870 904	720 157	601 169	602 041
Resultat efter fin. poster	-765 228	-516 035	-1 060 883	16 258
Soliditet (%)	26	41	50	94
Yttre fond	749 164	1 029 696	839 696	647 696
Taxeringsvärde	62 600 000	62 600 000	63 400 000	63 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	471	388	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	96,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 066	1 066	1 066	55
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 066	1 066	1 066	55
Sparande per kvm totalyta, kr	-288	-7	-6	23
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	19	23	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	126	107	113
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	32	28	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	177	158	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,08	4,93	-	-
Räntekänslighet (%)	2,26	2,75	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2024. Underskottet är främst hänförligt till ökade driftkostnader inom el, värme och renhållning samt oplanerade reparationer såsom ventilation och utbyte av maskinell utrustning i tvättstuga. Dessa kostnader har belastat årets resultat utöver vad som tidigare varit budgeterat.

Styrelsen har vidtagit flera åtgärder för att säkerställa att föreningens framtida ekonomiska åtaganden kan fullföljas. Bland dessa kan nämnas:

- En justering av årsavgiften har genomförts inför 2025 för att återställa balansen mellan föreningens intäkter och kostnadsnivå.
 - Föreningen har fortsatt en låg belåningsgrad och har därmed möjlighet att vid behov öka upplåningen för att möta framtida investeringar utan att äventyra likviditeten.
 - Ett nytt lån har tagits under 2024 till följd av kommande underhåll enligt föreningens plan, men med fortsatt försiktighet för att inte öka räntekostnaderna i onödan.
 - Föreningens kassaflöde är fortsatt stabilt och likviditeten bedöms som tillräcklig för att täcka löpande betalningsförpliktelser.
- Styrelsen gör därför bedömningen att trots det negativa resultatet för 2024 har föreningen fortsatt god förmåga att uppfylla sina ekonomiska åtaganden framöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 916 285	-	-	1 916 285
Upplåtelseavgifter	3 838 730	-	-	3 838 730
Fond, yttre underhåll	1 029 696	-470 532	190 000	749 164
Balanserat resultat	-4 733 847	-45 503	-190 000	-4 969 350
Årets resultat	-516 035	516 035	-765 228	-765 228
Eget kapital	1 534 829	0	-765 228	769 600

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 779 350
Årets resultat	-765 228
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
Totalt	-5 734 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	210 299
Balanseras i ny räkning	-5 524 280

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	870 904	720 157
Övriga rörelseintäkter	3	4 316	8 859
Summa rörelseintäkter		875 220	729 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 397 118	-1 049 655
Övriga externa kostnader	9	-120 352	-82 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 712	-32 712
Summa rörelsekostnader		-1 550 182	-1 165 336
RÖRELSERESULTAT		-674 962	-436 320
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 016	15 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-98 282	-95 463
Summa finansiella poster		-90 267	-79 716
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-765 228	-516 035
ÅRETS RESULTAT		-765 228	-516 035

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	2 809 736	2 834 156
Maskiner och inventarier	12	15 193	23 485
Summa materiella anläggningstillgångar		2 824 928	2 857 640
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 826 528	2 859 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 285	4 107
Övriga fordringar	14	61 787	921 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	28 460	0
Summa kortfristiga fordringar		108 532	925 675
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		108 532	925 675
SUMMA TILLGÅNGAR		2 935 060	3 784 916

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 755 015	5 755 015
Fond för yttre underhåll		749 164	1 029 696
Summa bundet eget kapital		6 504 179	6 784 711
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 969 350	-4 733 847
Årets resultat		-765 228	-516 035
Summa fritt eget kapital		-5 734 579	-5 249 882
SUMMA EGET KAPITAL		769 600	1 534 829
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 935 000	1 935 000
Leverantörsskulder		97 371	235 740
Skatteskulder		4 212	5 498
Övriga kortfristiga skulder		0	3 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	128 877	70 320
Summa kortfristiga skulder		2 165 460	2 250 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 935 060	3 784 916

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-674 962	-436 320
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	32 712	32 712
	-642 250	-403 608
Erhållen ränta	8 016	15 747
Erlagd ränta	-100 168	-95 750
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-734 402	-483 610
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 701	1 012
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-82 741	187 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-860 844	-295 315
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-860 844	-295 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	920 965	1 216 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	60 121	920 965

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enen nr 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1 %
Byggnad	1 %
Tvättmaskin	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 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	809 736	704 148
Bredband	45 360	0
Pantsättningsavgift	573	525
Överlåtelseavgift	4 299	1 313
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	10 739	14 171
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	870 904	720 157

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader	3 431	0
Elstöd	0	7 258
Övriga intäkter	0	-2 665
Återbäring försäkringsbolag	885	4 266
Summa	4 316	8 859

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning utöver avtal	6 100	5 750
Sotning	0	3 125
Brandskydd	11 030	0
Gårdkostnader	1 227	1 113
Gemensamma utrymmen	10 796	1 134
Garage/parkering	-21 936	0
Serviceavtal	20 387	19 223
Förbrukningsmaterial	0	16 438
Summa	27 604	46 783

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	45 568	5 370
Tvättstuga	2 009	0
Dörrar och lås/porttele	46 548	3 675
Övriga gemensamma utrymmen	140 445	0
VVS	102 106	0
Värmeanläggning/undercentral	6 632	5 498
Ventilation	76 658	44 795
Elinstallationer	85 092	3 859
Tak	7 119	0
Skador/klotter/skadegörelse	54 000	0
Summa	566 177	63 197

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	2 874	0
Tvättstuga	52 925	0
Entr/trapphus	0	107 070
Dörrar och lås	154 500	0
Värmeanläggning	0	107 776
Ventilation	0	255 686
Summa	210 299	470 532

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	34 826	35 157
Uppvärmning	309 215	228 393
Vatten	69 317	58 769
Sophämtning/renhållning	32 364	37 926
Summa	445 722	360 245

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 809	32 852
Kabel-TV	22 453	33 143
Bredband	45 044	0
Fastighetsskatt	44 010	42 903
Summa	147 316	108 898

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	0
Tele- och datakommunikation	4 616	607
Juridiska åtgärder	44 938	12 688
Inkassokostnader	0	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Styrelseomkostnader	0	3 529
Fritids och trivselkostnader	0	872
Föreningskostnader	2 563	8 874
Förvaltningsarvode enl avtal	45 489	43 650
Överlåtelsekostnad	6 018	1 838
Pantsättningskostnad	860	788
Korttidsinventarier	0	1 982
Administration	1 392	527
Konsultkostnader	12 632	1 781
Bostadsrätterna Sverige	0	5 370
Summa	120 352	82 969

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	98 208	95 463
Dröjsmålsränta	74	0
Summa	98 282	95 463

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 772 704	4 772 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 772 704	4 772 704
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 938 548	-1 914 128
Årets avskrivning	-24 420	-24 420
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 962 968	-1 938 548
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 809 736	2 834 156
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 284 140</i>	<i>1 284 140</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	62 600 000	62 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 448	41 448
Utgående anskaffningsvärde	41 448	41 448
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 963	-9 671
Avskrivningar	-8 292	-8 292
Utgående avskrivning	-26 255	-17 963
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 193	23 485

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Summa	1 600	1 600

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 666	603
Transaktionskonto	52 118	254 226
Borgo räntekonto	8 003	666 739
Summa	61 787	921 568

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 370	0
Förutbet kabel-TV	7 533	0
Förutbet bredband	15 557	0
Summa	28 460	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-21	4,60 %	100 000	100 000
Handelsbanken	2025-03-27	3,50 %	1 835 000	1 835 000
Summa			1 935 000	1 935 000
Varav kortfristig del			1 935 000	1 935 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 935 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	179	0
Uppl kostn el	3 151	0
Uppl kostnad Värme	34 751	0
Uppl kostn räntor	0	1 886
Uppl kostn vatten	9 340	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 562	0
Förutbet hyror/avgifter	78 894	68 434
Summa	128 877	70 320

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

2 125 000

2023-12-31

2 125 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har vi fortsatt arbetet med att komma ikapp med det eftersatta underhållet, dvs minska vår historiska underhållsskuld. Vår inriktning att renovera kulturhistoriskt enligt de råd och riktlinjer av sakkunnig Byggnadsantikvarie och i största möjligaste mån "rekonstruera" befintliga delar såsom dörrar så att de smälter in i helheten. Det finns många välbevarade originaldetaljer kvar i vår vackra fastighet som vi måste värna samtidigt som vi måste möta nutida lagkrav och behov av god säkerhet/tillgänglighet/brandskydd och vara långsiktigt kostnadseffektiva. När vi planerar större underhållsåtgärder så gör vi en livslängdskalkyl och räknar in även framtida underhållsbehov. Vi har metodiskt dokumenterat huset steg för steg och samlat detta på SBC Hemma digitalt, detta kommer att vara till stor hjälp för framtida styrelser och våra leverantörer/hantverkare. Ett varmt tack till de medlemmar som generöst har delat information och historik. Föreningen är fortsatt negativt påverkad av buller från Handelshögskolan nybyggnation och Västlänken. Det finns stora sättskador framförallt i A uppgången och initiala reparationer av dörrar och fönster har genomförts och finansierats av Brf under 2023-2024. Dessa utlägg kommer under 2025 att ersättas av Västlänken via försäkringsbolagen.

Underskrifter

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

Göteborg

Alfred Blomgren
Styrelseledamot

Anna-Karin Plantin
Styrelseledamot

Anna-Maria Wallman
Styrelseledamot

Marie Dennegård
Ordförande

Sofie Jensen
Styrelseledamot

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

Nils Håkan Östman
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 10:57

DOCUMENT ID:

Hyrv0aOygl

ENVELOPE ID:

SyWEDAadygx-Hyrv0aOygl

DOCUMENT NAME:

Brf Enen nr 17, 716408-7574 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE DENNEGÅRD marie.dennegard@volvo.com	Signed Authenticated	25.04.2025 11:27 25.04.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.222.51
2. ANNA-KARIN PLANTIN kaisa.plantin@yahoo.se	Signed Authenticated	27.04.2025 19:39 27.04.2025 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.72.95
3. ANNA-MARIA WALLMAN wallman0005@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 19:40 27.04.2025 19:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.65.43
4. Sofie Amalie Rehnberg Jensen sofie@nigab.se	Signed Authenticated	27.04.2025 20:56 27.04.2025 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.98.49
5. ALFRED BLOMGREN alfred.blomgren@live.se	Signed Authenticated	28.04.2025 19:40 28.04.2025 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.96.152
6. HÅKAN ÖSTMAN hakan.ostman43@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 09:15 29.04.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.107.144

* 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 Brf Enen nr 17

Haga Kyrkogata 20, 411 23 Göteborg

Vid granskning av årsredovisningen för Brf Enen nr 17, tiden 2024-01-01 till 2024-12-31, har jag funnit den vara i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt, enligt förda protokoll, finns ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att fastställa resultat- och balansräkningen och att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 25 april 2025

Håkan Östman
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 10:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 10:57

DOCUMENT ID:

HkbSDRaOJxe

ENVELOPE ID:

BkQNV0Td1eg-HkbSDRaOJxe

DOCUMENT NAME:

2025 APRIL 25 Revisionsberättelse Brf Enen nr 17.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS HÅKAN ÖSTMAN	 Signed	30.04.2025 10:49	eID	Swedish BankID
hakan.ostman43@gmail.com	Authenticated	30.04.2025 10:48	Low	IP: 83.248.107.144

* 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