



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nedre Fogelbergsgatan 5

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 1999-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-20 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 10:5	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 593 kvm. Byggnadernas totalyta är 1609 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Tomas Hjelmstierna	Ordförande
Henrik Drath	Styrelseledamot
Sina Syrous	Styrelseledamot
Hanna Charlotte Johansson	Suppleant

Valberedning

Martin Erlandsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna, Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med suppleanten

Revisorer

Johan Åke Rindeborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-25. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-01. Begäran från medlemmar med önskemål om information och stadgeändring för att möjliggöra frivilliga kapitaltillskott.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-16. Stadgeändring för att möjliggöra frivilliga kapitaltillskott (beslut 2).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2005 ● stambyte
- 2008 ● Säkerhetsdörrar installerade
- 2009 ● Elledning nydragna
- 2010 ● Balkonger tillbyggda
- 2013 ● Styrenhet och cirkulationspump till fjärrvärmens bytt
- 2016 ● Förbättringsarbeten i porten, dagvattenledning källare, avlopp och ventiler i pannrummet
- 2019 ● Underhåll värmeanläggning
Tvättstuga, renovering och byte av alla maskiner
- 2019-2022 ● Fasad- och takrenovering samt byte av samtliga fönster och fönsterdörrar
- 2020 ● Hissens maskinrum renoverats
Installation brandvarnare och släckare
Genomförd energideklaration
Genomförd OVK
- 2021-2022 ● Renovering av balkonger/terrasser
- 2023 ● Belysning mur

Planerade underhåll

- 2025 ● Renovering trapphus (skjuts upp till 2026)
lordningställande av innergård (skjuts upp till 2026)
byte/underhåll av termostater och radiatorer (skjuts upp till 2026)
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Fastighetsservice Esplanad Förvaltning
Teknisk och ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inför året med anledning av ökade driftskostnader och högre räntekostnader. Styrelsen beslutade i samband med budgeten för 2025 att lämna årsavgifterna oförändrade även om ett lån sätts om i oktober 2024 till en signifikant högre räntesats. Nästa lån med låg räntesats villkorsändras hösten 2026. Föreningen har haft högre kostnader för reparationer än förväntat då flera fel och brister har behövts åtgärdas under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 42%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen antog nya stadgar under våren 2024 som harmonierar med nya lagstiftningen. Stadgarna ändrades sedan under hösten för att möjliggöra frivilliga kapital tillskott.

En WhatsApp Community startades under året för att facilitera kommunikationen mellan medlemmarna och information från styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 604 918	1 146 449	1 009 908	926 908
Resultat efter fin. poster	-473 010	-677 869	-482 686	-10 821
Soliditet (%)	47	48	48	51
Yttre fond	774 200	845 065	835 065	-
Taxeringsvärde	53 800 000	53 800 000	53 800 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 000	681	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	94,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 831	9 949	10 066	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 733	9 850	9 966	-
Sparande per kvm totalyta, kr	71	-17	-98	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	29	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	109	123	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	31	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	169	156	184	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	2,01	-	-
Räntekänslighet (%)	9,83	14,61	-	-

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

Summan av avskrivningar minus investeringar överstiger det negativa resultatet. Föreningen har därmed positivt kassaflöde och förväntas fortsatt ha det framöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	14 275 800	-	-	14 275 800
Fond, yttre underhåll	845 065	-70 865	-	774 200
Kapitaltillskott	1 326 194	-	-	1 326 194
Balanserat resultat	-883 878	-607 004	-	-1 490 881
Årets resultat	-677 869	677 869	-473 010	-473 010
Eget kapital	14 885 313	0	-473 010	14 412 303

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 490 881
Årets resultat	-473 010
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-1 963 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 963 891

Föreningen antog en ny underhållsplan 2023 efter att det stora underhållsprojektet 2021–2022 slutförts. Underhållsprojektet finansierades med sparmedel och lån och bokfördes som investering utan att ianspråkta fonden för yttre underhåll. Den nya underhållsplanen medför att klockan nollställs avseende hur mycket som behövas sparas/fonderas för att vart år ska bära sin andel av föreningens kommande underhållskostnader. Fonden för yttre underhåll är vid årets ingång 845 065 kronor medan ackumulerat sparande plus amorteringar på lån enligt nya underhållsplanen vid årets utgång är 603 768 kronor. Styrelsen föreslår stämman härmed att inga avsättning ska ske till fonden för yttre underhåll i och med att den är större än ackumulerat sparande inklusive gjorde amorteringar vid årets utgång.

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	1 604 918	1 146 449
Övriga rörelseintäkter	3	138 428	0
Summa rörelseintäkter		1 743 346	1 146 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 046 291	-635 851
Övriga externa kostnader	9	-200 973	-266 853
Personalkostnader	10	-28 649	-18 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-588 012	-588 012
Summa rörelsekostnader		-1 863 925	-1 509 378
RÖRELSERESULTAT		-120 578	-362 929
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 684	5 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-370 115	-320 588
Summa finansiella poster		-352 431	-314 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-473 010	-677 869
ÅRETS RESULTAT		-473 010	-677 869

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	29 740 106	30 282 818
Maskiner och inventarier	13	151 995	197 295
Summa materiella anläggningstillgångar		29 892 101	30 480 113
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 892 101	30 480 113
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 390	89 501
Övriga fordringar	14	501 656	153 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	18 646	16 307
Summa kortfristiga fordringar		525 692	259 375
Kassa och bank			
Kassa och bank		105 259	325 648
Summa kassa och bank		105 259	325 648
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		630 951	585 023
SUMMA TILLGÅNGAR		30 523 052	31 065 137

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 601 994	15 601 994
Fond för yttre underhåll		774 200	845 065
Summa bundet eget kapital		16 376 194	16 447 059
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 490 881	-883 878
Årets resultat		-473 010	-677 869
Summa ansamlad förlust		-1 963 891	-1 561 746
SUMMA EGET KAPITAL		14 412 303	14 885 313
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 474 112	15 661 084
Summa långfristiga skulder		15 474 112	15 661 084
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	186 972	186 972
Leverantörsskulder		135 578	47 765
Skatteskulder		1 583	2 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	312 504	281 804
Summa kortfristiga skulder		636 637	518 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 523 052	31 065 137

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-120 578	-362 929
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	588 012	588 012
Erhållen ränta	17 684	5 648
Erlagd ränta	-357 926	-309 977
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 191	-79 246
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	87 134	32 084
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	105 708	-76 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	320 033	-124 107
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-186 972	-186 972
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-186 972	-186 972
ÅRETS KASSAFLÖDE	133 061	-311 079
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	471 344	782 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	604 406	471 344

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nedre Fogelbergsgatan 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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:

Byggnad	0,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Fastighetslån

Föreningens lån löper tillsvidare. Dock har banken rätt att säga upp ett lån i samband med villkorsändring, men banken har hittills aldrig utnyttjat den rätten och styrelsen har ingen anledning att tro att banken kommer att utnyttja den rätten såvida vi inte fullgör våra förpliktelser eller blir insolventa. Med anledning härav så tas endast det kommande årets amorteringar upp som kortfristiga skulder då samtliga lån implicit är långsiktiga eftersom ingen händelse inträffat som medför att ett lån inte löper tillsvidare.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 567 920	1 104 204
Intäkter kabel-TV	24 960	24 384
El	2 336	6 565
Pantsättningsavgift	573	6 039
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	6 214	5 256
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	1 604 918	1 146 449

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	138 428	0
Summa	138 428	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	33 605	32 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	650	17 760
Städning enligt avtal	36 061	34 559
Sotning	1 266	0
Hissbesiktning	2 815	2 634
Brandskydd	0	16 859
Gårdkostnader	754	10 013
Gemensamma utrymmen	0	452
Sophantering	0	688
Snöröjning/sandning	10 607	6 514
Serviceavtal	6 244	8 122
Förbrukningsmaterial	0	3 367
Summa	92 002	133 466

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	102 748	0
Tvättstuga	0	5 094
Trapphus/port/entr	0	1 594
Dörrar och lås/porttele	7 751	6 011
VVS	63 081	7 325
Ventilation	66 506	10 088
Elinstallationer	36 660	8 948
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 780
Hissar	1 078	5 290
Fönster	84 472	2 354
Vattenskada	188 431	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	14 324
Summa	550 727	64 808

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	70 865
Summa	0	70 865

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	30 395	25 280
Uppvärmning	187 770	175 251
Vatten	54 240	50 225
Sophämtning/renhållning	37 906	34 716
Summa	310 311	285 472

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	41 643	37 297
Kabel-TV	25 528	18 518
Fastighetsskatt	26 080	25 424
Summa	93 251	81 239

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	0
Tele- och datakommunikation	5 986	10 925
Juridiska åtgärder	50 753	50 564
Inkassokostnader	1 009	3 035
Befarade förluster	7 863	0
Revisionsarvoden extern revisor	6 250	18 000
Föreningskostnader	12 244	9 772
Förvaltningsarvode enl avtal	39 026	41 500
Överlåtelsekostnad	6 387	5 514
Pantsättningskostnad	3 440	3 152
Övriga förvaltningsarvoden	29 875	52 282
Administration	25 789	21 953
Konsultkostnader	10 875	50 156
Summa	200 973	266 853

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	21 800	14 200
Arbetsgivaravgifter	6 849	4 462
Summa	28 649	18 662

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	370 104	319 742
Dröjsmålsränta	0	597
Kostnadsränta skatter och avgifter	11	249
Summa	370 115	320 588

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 191 606	33 191 606
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 191 606	33 191 606
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 908 788	-2 366 076
Årets avskrivning	-542 712	-542 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 451 500	-2 908 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 740 106	30 282 818
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 014 558</i>	<i>5 014 558</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
Summa	53 800 000	53 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	656 280	656 280
Utgående anskaffningsvärde	656 280	656 280
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-458 985	-413 685
Avskrivningar	-45 300	-45 300
Utgående avskrivning	-504 285	-458 985
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	151 995	197 295

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12	8
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	7 863
Övriga kortfristiga fordringar	2 497	0
Transaktionskonto	200 536	145 696
Borgo räntekonto	298 611	0
Summa	501 656	153 567

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 558	295
Förutbet försäkr premier	10 675	9 630
Förutbet kabel-TV	6 413	6 382
Summa	18 646	16 307

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	3,79 %	3 346 500	3 381 000
Stadshypotek	2026-10-30	0,94 %	3 343 584	3 378 056
Stadshypotek	2029-10-30	1,26 %	3 298 000	3 332 000
Stadshypotek	2025-10-30	4,45 %	3 298 000	3 332 000
Stadshypotek	2025-02-20	3,64 %	2 375 000	2 425 000
Summa			15 661 084	15 848 056
Varav kortfristig del			186 972	186 972

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 726 224 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag eller ha sagts upp till återbetalning 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	36 359	2 628
Uppl kostn el	2 159	2 395
Uppl kostnad Värme	24 611	26 073
Uppl kostnad Extern revisor	8 125	7 500
Uppl kostn räntor	67 041	54 852
Uppl kostn vatten	9 007	4 260
Uppl kostnad Sophämtning	2 832	0
Uppl kostnad arvoden	21 800	38 350
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 850	12 050
Förutbet hyror/avgifter	133 720	133 696
Summa	312 504	281 804

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 130 000	16 130 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har bytt försäkringsbolag till If från april 2025.

Göteborg Energi Gothnet kommer dra fram fiber till fastigheten under 2025. Detta säkerställer kapaciteten och möjliggör för föreningen att i framtiden byta internetleverantör men för det krävs ett nytt fastighetsnät.

Frivilliga kapitaltillskott kommer att genomföras under första halvåret 2025. Principbeslutet har fattats och beslut om hur föreningens befintliga lån ska fördelas mellan lägenheterna kommer att tas på ordinarie föreningsstämma som planeras till 16 juni 2025. Inbetalda frivilliga kapitaltillskott kommer att användas till att helt eller delvis återbetala respektive lägenhets andel av föreningen lån beroende på respektive medlems inbetalda belopp. I samband med detta delades årsavgiften upp i en driftsdel och en räntedel.

Underskrifter

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

Göteborg

Björn Tomas Hjelmstierna
Ordförande

Henrik Drath
Styrelseledamot

Sina Syrous
Styrelseledamot

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

Johan Åke Rindeborg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 15:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 08:44

DOCUMENT ID:

Byfh2aF-zgg

ENVELOPE ID:

H1x3hptbGgx-Byfh2aF-zgg

DOCUMENT NAME:

Brf Nedre Fogelbergsgatan 5, 769605-0322 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

3f6043314f9209f88a36c28471b87f6b196e6961f523768

56000a7c89df705eed4090ee72ed990af9576d1d2cb04e

41a9437cd12fb15cd5150f697b1b056352c

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Tomas Hjelmstierna tomas.hjelmstierna@icloud.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:32 26.05.2025 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.199
2. HENRIK DRATH henrikdrath@hotmail.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 12:39 26.05.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 178.29.153.141
3. Sina Syrous syrous.sina@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 13:02 26.05.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.77.117
4. Johan Åke Rindeborg johanrindeborg@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 15:27 26.05.2025 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.122

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

Attachments

No attachments related to this 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 Nedre Fogelbergsgatan 5
Organisationsnummer 769605-0322

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Nedre Fogelbergsgatan 5 för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nedre Fogelbergsgatan 5 för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg enligt datum för elektronisk underskrift

Johan Rindeborg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 15:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 08:44

DOCUMENT ID:

Hk4h3atbGxe

ENVELOPE ID:

Sk-3npKWzex-Hk4h3atbGxe

DOCUMENT NAME:

Rev ber 2024 Nedre Fogelbergsgatan.pdf

2 pages

SHA-512:

74e7164ca248f7a6c3aeb926c18a40748ee6d1ddace02b
2a08709fd680f32df9aeb60e2f46c3da1c804ea670e4117
3af37042740e9ad9c6e5afb12d566eab0c2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Åke Rindeborg	Signed	26.05.2025 15:28	eID	Swedish BankID
johanrindeborg@gmail.com	Authenticated	26.05.2025 15:28	Low	IP: 62.88.128.122
m				

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

Attachments

No attachments 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

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