

Årsredovisning 2024

Brf Nordenskiöldsgatan 24

769608-8868



HkXZgxtklI-HkNWggt1ee

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 24

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. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-25 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
Olivedal 8:4	2002	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1972

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 15 bostadsrätter om totalt 1 170 kvm och 2 lokaler om 86 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 256 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl-Johan Nyrén	Ordförande
Eva Lie Essman	Styrelseledamot
I-Or Berglund	Styrelseledamot
Åsa Rudberg	Suppleant
Karin Williams	Suppleant

Valberedning

Maria Agaton
Lenka Nováková Nyrén

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Rikard Sahle Revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2057.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av låsfunktion och installation av nya kodlås för båda portarna
Stamspolning med rörinspektion
Ny tvättmaskin till tvättstugan
- 2023** ● Tätning av samtliga fönster och dörrar
- 2022-2023** ● Renovering av källare
- 2022** ● Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (OVK) genomförd och godkänd
Energideklaration klassificerar byggnadens energiklass som D
- 2021-2022** ● Mätning som visade att ingen ytterligare grundförstärkning behöver göras
- 2021** ● Byte av hiss inklusive hisskorg och maskin
Nya andelstal har beräknats under 2021 på grund av etablering av tre nya lägenheter
Utbyte av växtlådor på gården
Dränering av fastigheten mot gårdssida inklusive renovering och tätning av grund
- 2020-2021** ● Lägenhet bottenplan byggs och nya medlemmar flyttar in
Lägenheter vind byggs och nya medlemmar flyttar in
Fasadrenovering mot gata inklusive omfogning och byte av uttjänt tegel samt byte av plåtar
Fasadrenovering mot gården inklusive avsevärt förbättrad isolering och byte av samtliga plåtar
Byte av tak samt renovering inklusive ny ventilation och omfattande förstärkningar och plåtarbete.
Kontroll av hussvamp i samband med renoveringarna - Resultat: Inga tecken på hussvamp
Balkongrenovering mot gatan inklusive blästring och målning
Förråd byggs i källare samt på markplan
Uppdatering av fastighetens brandskydd. Larmsystem har installerats i samtliga lägenheter samt allmänna ytor.
Larmet inkluderar brandövervakning som är såväl optisk- som värmebaserad. Vid eventuellt brandutbrott är larmet direktkopplat till larmcentral.
Inbrottslarm är installerat i samtliga lägenheter och är samma system som hanterar brandlarm - Ingår i månadsavgiften
- 2020** ● Installation av fiberbroadband (Bahnhof) i samtliga lägenheter där 1000/1000 Mbit internet ingår i månadskostnaden
- 2019** ● Ny tvättmaskin till tvättstugan
- 2017** ● Fasadrenovering gata (ej slutfört pga skenande kostnader och låg kvalitet på utfört arbete)
Byggnation av balkonger mot gården

2016	●	Trapphusrenovering
2014-2015	●	Byggnation av ny tvättstuga
2014	●	Renovering av porten
2011-2012	●	Grundförstärkning med pålar av stål
1984	●	Byte av stammar för vatten och avlopp

Planerade underhåll

2024	●	Byte av låsfunktion i port
------	---	----------------------------

Avtal med leverantörer

Bank	Handelsbanken
Bank	SEB
Brand och inbrottslarm inklusive larmcentral	Säkra Larm i Sverige AB
Branschorganisation	Fastighetsägarna GFR AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Mölndal Energi AB
Fiber-internetleverantör	Bahnhof AB
Fjärrvärme och Elnät	Göteborg Energi AB
Försäkringar	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Kretslopp och vatten	Göteborg Stad
Skötsel, underhåll av hiss och larmnummer	Vinga Hiss AB
Städning gemensamma ytor	Lövängens Lokalvård AB
Vaktmästeri	Pejo Allservice EF
Revisionstjänst	Frejs Revisorer AB
Rörinspektion	Spolarna Göteborg AB
Underhåll av gemensam gård	Wega Samfällighetsförening
Branschorganisation	Bostadsrätterna

Medlem i samfällighet

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning bestående av sopanläggningar och gemensam gård inom kv Olivedal 8:1-7 samt 8:10-11.

Samfällighetsföreningen bildades 1985 och består av 9 fastigheter. BRF Nordenskiöldsgatan 24s kostnad för sophantering har höjts från 7,46% till 11,53% då beslut tagits om en ny beräkningsmodell som beror på verksamhet som bedrivs i fastigheterna, den del av sopkostnaderna som är kopplade till näringsverksamhet ska vidarefaktureras. De allmänna kostnaderna 6,35% är oförändrade.

Samfälligheten är inget eget skattesubjekt.

Övrig verksamhetsinformation

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

Bakgrund

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

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

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

Visst arbete blev förskjutet och genomfördes under 2022 istället. Detta inkluderar en kontrollmätning, som gjordes mellan 2021 och 2022, för att se att grundförstärkningen inte har påverkats av det omfattande underhållsåtgärderna. Resultatet från mätningarna var att det såg bra ut och att inga ytterligare åtgärder behöver tas för närvarande. För mer detaljer, vänligen se tidslinjen med sammanställningen av historiska underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sedan de senaste avgiftsökningarna i föreningen trädde i kraft i januari 2024 så har marknadsräntorna lyckligtvis börjat falla. Vid årsskiftet hade de rörliga lånens räntesats minskat till 3,14%, från 4,65% i början av 2024, och har fortsatt falla något under början av 2025 där räntan från 2025-03-19 löper vidare med 2,92%. Vi har just nu 3 lån rörliga av 5 totalt, varav det första uppgår till ca 1 240 tkr, det andra till 5 000 tkr och det tredje till 1 300 tkr. För att få en mer förutsägbar ekonomi, samt då vi fick en möjlighet att direkt sänka våra räntekostnader till en förmånlig räntesats, så valde vi att binda ett av lånen om 2 500 tkr i oktober 2024 i 2 år till 2,86%, ner från 3,88%. Slutligen så har vi ett lån om 2 200 tkr som har en ränta om 1,2 % som förfaller 2025-05-28 och då troligtvis kommer öka till ca 2,9%.

Styrelsen har under året föreslagit för medlemmarna att ett frivilligt kapitaltillskott vore en fördelaktig väg att gå för att kunna amortera direkt på lånen och på så sätt direkt minska våra räntekostnader och på så vis undvika ytterligare avgiftshöjningar, som styrelsen vid tillfället uppskattade till minst ca 10%. En för-omröstning genomfördes därför inför årsstämman, där olika nivåer av tillskott gavs som alternativ samt ett alternativ att helt neka tillskott, där vi tyvärr inte fick ett enhälligt medhåll om att genomföra något tillskott alls utan ett antal medlemmar röstade emot genomförandet av kapitaltillskott. Då frivilliga kapitaltillskott behöver enhetliga beslut så beslutade styrelsen att inte gå vidare med förslagen om kapitaltillskott vid årsstämman utan istället utvärdera om man senare ska återkomma till förslaget.

Det vi nu ser är att trots att vi har genomfört en rad kostnadsbesparingar under de senaste åren, höjt avgifterna och även sett marknadsräntorna gå ner så har vi fortsatt för små marginaler i vår förening där vi i år gör en förlust om 214 tkr varav den kassaflödesmässiga förlusten uppgår till 22 tkr och då har vi enbart kunnat amortera 7 tkr. Vi har även ett lån om 2 200 tkr, som vi kommer få ökade räntekostnader om ca 140% från, och vi har inte tillräckligt med marginal för att kunna avsätta ett tillräckligt stort belopp för kommande underhåll och amorteringar. Då även förslaget från styrelsen om frivilliga kapitaltillskott ratades så har styrelsen behövt besluta om ytterligare avgiftshöjningar för att säkra framtiden för vår förening. Medlemsavgiften kommer därför behöva ökas med minst 10%, som kommunicerades i samband med samtalen om kapitaltillskott, men styrelsen anser att det är bättre att genomföra en första höjning om 7,5% från och med 2025-05-01 och indikativt även ca 5% per år under de kommande åren för att få tillräckligt stora marginaler för att kunna amortera och säkra finansiering för framtida underhåll. Styrelsens önskemål är att dessa avgiftshöjningar kommer kunna användas till amorteringar i så stor utsträckning som möjligt. Styrelsen kommer även följa marknadsläget noggrant och kommer löpande genomföra de justeringar som anses nödvändiga.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 223 232	1 004 058	957 102	886 338
Resultat efter fin. poster	-213 581	-104 656	-319 801	-2 061 772
Soliditet (%)	60	60	60	57
Yttre fond	331 760	184 577	120 000	120 000
Taxeringsvärde	49 061 000	49 061 000	49 061 000	31 150 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	837	636	616	592
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,3	73,9	75,3	75,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 833	10 469	10 903	12 950
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 746	9 752	10 156	9 192
Sparande per kvm totalyta, kr	-18	68	-38	-35
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	21	41	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	115	107	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	50	44	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	186	191	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	1,36	0,99	0,85
Räntekänslighet (%)	12,95	16,45	17,71	21,88

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med 22 tkr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Förlusten beror primärt på grund av kraftigt höjda lånekostnader men även till viss del på grund av ökade underhållskostnader och inköp som sannolikt inte ska vara återkommande i närtid. Styrelsens bedömning är dock att de ekonomiska marginalerna för föreningen är för små och att en avgiftshöjning är nödvändig för att skapa sig en buffert och klara av framtida kostnader. En ökning om 7,5% kommer träda i kraft från och med 2025-05-01 och styrelsen ser även ett ytterligare behov av ökning av de kommande åren för att få tillräckligt goda marginaler, därför kommer en ökning med indikativt ca 5 % årligen även behöva ske de kommande åren.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	28 365 873	-	-	28 365 873
Upplåtelseavgifter	4 743 492	-	-	4 743 492
Fond, yttre underhåll	184 577	-	147 183	331 760
Direkt kapitaltillskott	1 297 597	-	-	1 297 597
Balanserat resultat	-15 299 724	-104 656	-147 183	-15 551 563
Årets resultat	-104 656	104 656	-213 581	-213 581
Eget kapital	19 187 159	0	-213 581	18 973 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 551 563
Årets resultat	-213 581
Totalt	-15 765 144

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	147 183
Balanseras i ny räkning	-15 912 327
	-15 765 144

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	1 223 232	1 004 058
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 989
Summa rörelseintäkter		1 223 232	1 007 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-667 922	-598 567
Övriga externa kostnader	8	-71 979	-67 007
Personalkostnader	9	-114 999	-102 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-191 301	-189 492
Summa rörelsekostnader		-1 046 201	-957 472
RÖRELSERESULTAT		177 031	49 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 664	15 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-410 276	-169 603
Summa finansiella poster		-390 612	-154 230
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-213 581	-104 656
ÅRETS RESULTAT		-213 581	-104 656

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	30 043 955	30 189 287
Maskiner och inventarier	12	299 615	264 103
Summa materiella anläggningstillgångar		30 343 570	30 453 390
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 343 570	30 453 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 734	25 589
Övriga fordringar	13	756	44 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62 454	60 189
Summa kortfristiga fordringar		71 944	130 622
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 121 654	1 154 158
Summa kassa och bank		1 121 654	1 154 158
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 193 598	1 284 780
SUMMA TILLGÅNGAR		31 537 168	31 738 170

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 406 962	34 406 962
Fond för yttre underhåll		331 760	184 577
Summa bundet eget kapital		34 738 722	34 591 539
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 551 563	-15 299 724
Årets resultat		-213 581	-104 656
Summa fritt eget kapital		-15 765 144	-15 404 380
SUMMA EGET KAPITAL		18 973 578	19 187 159
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 500 000	2 200 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	2 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 741 155	10 048 615
Leverantörsskulder		38 564	35 722
Skatteskulder		2 300	1 644
Övriga kortfristiga skulder		0	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	281 571	264 330
Summa kortfristiga skulder		10 063 590	10 351 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 537 168	31 738 170

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	177 031	49 575
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	191 301	189 492
	368 332	239 067
Erhållen ränta	17 638	15 373
Erlagd ränta	-402 758	-167 164
Erhållen utdelning	2 026	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 762	87 275
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	58 678	-30 763
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 521	26 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 437	83 315
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-81 481	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 481	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-7 460	-507 460
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 460	-507 460
ÅRETS KASSAFLÖDE	-32 504	-424 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 154 158	1 578 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 121 654	1 154 158

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	150 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	945 504	744 404
Hysesintäkter, bostäder	56 760	56 760
Hysesintäkter, lokaler	200 249	188 278
Deb. fastighetsskatt	14 616	14 616
Övriga intäkter	6 103	0
Summa	1 223 232	1 004 058

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	2
Övriga intäkter	0	2 987
Summa	0	2 989

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	58 826	74 977
Städning	45 751	44 176
Övrigt	0	23 860
Summa	104 577	143 013

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	15 912
Tvättstuga	12 813	0
Källarutrymmen	11 459	0
VA	61 232	0
El	8 775	0
Summa	94 279	15 912

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	22 831	26 037
Uppvärmning	159 278	144 394
Vatten	69 193	63 183
Summa	251 302	233 614

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 281	30 261
Självrisker	0	2 000
Kabel-TV	0	7 266
Bredband	55 918	55 842
Samfällighet	86 875	70 625
Fastighetsskatt	40 690	40 034
Summa	217 764	206 028

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	570	177
Övriga förvaltningskostnader	26 522	22 495
Juridiska kostnader	2 589	2 518
Revisionsarvoden	15 302	14 984
Ekonomisk förvaltning	21 120	20 540
Bankkostnader	5 077	4 789
Övriga externa kostnader	800	1 504
Summa	71 979	67 007

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Sociala avgifter	27 005	21 669
Övriga personalkostnader	2 044	1 988
Summa	114 999	102 407

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	410 276	169 603
Summa	410 276	169 603

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 746 452	31 746 452
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 746 452	31 746 452
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 557 165	-1 411 833
Årets avskrivning	-145 332	-145 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 702 497	-1 557 165
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 043 955	30 189 287
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 056 000</i>	<i>10 056 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 633 000	19 633 000
Taxeringsvärde mark	29 428 000	29 428 000
Summa	49 061 000	49 061 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	407 843	407 843
Inköp	81 481	0
Utgående anskaffningsvärde	489 324	407 843
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-143 740	-99 580
Avskrivningar	-45 969	-44 160
Utgående avskrivning	-189 709	-143 740
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	299 615	264 103

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	177	145
Övriga kortfristiga fordringar	0	42 000
Avräkningskonto, eko. förvaltning	579	579
Vidarefakturerering	0	2 120
Summa	756	44 844

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 224	25 901
Försäkringspremier	11 874	10 529
Bredband	10 555	10 593
Förvaltning	13 801	13 166
Summa	62 454	60 189

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,14 %	1 241 155	1 248 615
SEB	2025-05-28	1,20 %	2 200 000	2 200 000
SEB	2026-10-28	2,86 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2025-12-28	3,14 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2025-12-28	3,14 %	1 300 000	1 300 000
Summa			12 241 155	12 248 615
Varav kortfristig del			9 741 155	10 048 615

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 203 855 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
Städning	3 719	3 551
El	2 262	2 311
Uppvärmning	19 992	20 323
Utgiftsräntor	15 950	8 432
Vatten	5 877	5 333
Styrelsearvode	85 949	78 750
Sociala avgifter	27 005	24 743
Förutbetalda avgifter/hyror	103 817	103 387
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 500
Summa	281 571	264 330

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 740 000	14 740 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsårets slut har vi fått in åtgärdsförslag samt offert från filmningarna av stammarna som genomfördes i samband med spolningarna i slutet av 2024. De föreslagna åtgärderna som innefattar relining samt byte av vissa stammar kommer enligt den initiala offerten uppgå till minst 1 mkr. Styrelsen konkurrensutsätter nu detta bud och försöker få ner kostnaden så mycket som möjligt och utvärderar hur åtgärderna kan genomföras på ett så effektivt sätt som möjligt för att potentiellt få ner underhållskostnaden direkt och över tid. Arbetet kommer förhoppningsvis inte påverka någon medlems lägenhet i större omfattning än för reliningsarbetet.

Underskrifter

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

Carl-Johan Nyrén
Ordförande

Eva Lie Essman
Styrelseledamot

I-Or Berglund
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer AB
Rikard Sahle
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2025 11:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.04.2025 13:20

DOCUMENT ID:

HkNWggt1ee

ENVELOPE ID:

HkXZgxtkll-HkNWggt1ee

DOCUMENT NAME:

Brf Nordenskiöldsgatan 24, 769608-8868 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. I-OR BERGLUND ior.berglund@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 13:29 25.04.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.233
2. CARL-JOHAN NYRÉN carl.johan.nyren@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 16:24 25.04.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.183.125
3. Eva Lie Anneli Essman evalie.essman@essity.com	Signed Authenticated	25.04.2025 19:26 25.04.2025 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 134.238.48.106
4. RIKARD SAHLE rse@frejs.se	Signed Authenticated	26.04.2025 11:44 26.04.2025 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordenskiöldsgatan 24

Org.nr 769608-8868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 24 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nordenskiöldsgatan 24 för räkenskapsåret 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Rikard Sahle
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2025 11:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.04.2025 13:20

DOCUMENT ID:

Hyb4-xxYyxl

ENVELOPE ID:

Hkl7bxxFyee-Hyb4-xxYyxl

DOCUMENT NAME:

7-6 revisionsberättelse.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RIKARD SAHLE	 Signed	26.04.2025 11:45	eID	Swedish BankID
rse@frejs.se	Authenticated	26.04.2025 11:44	Low	IP: 80.252.209.68

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed