



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg Och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1988

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 63 bostadsrätter. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 850 kvm, varav 3 604 kvm utgör boyta och 246 kvm utgör lokalyta.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

David Schreiber

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Erika Einarsson Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Ny cirkulationspump för Sveagatan 23A, Sveagatan 23B, Nordenskiöldsgatan 7A
- 2022** ● Nytt tak (plåt), målning fasad och fönster innergård för Nordenskiöldsgatan 7B. Kostnad 2,5 mnkr
- 2021** ● Nya balkonger för Nordenskiöldsgatan 7B. Kostnad 800 tkr
- 2020** ● Re-lining alla avloppsstammar. Kostnad 1,3 mnkr
- 2019** ● Nya Dörrar till innergården. Kostnad 150 tkr
- 2018** ● OVK - Enbart FTX. Kostnad 4 tkr
OVK. Kostnad cirka 22 tkr
- 2017-2018** ● Renovering av tak och fasad - Byte av all plåt över Nordenskiöldsgatan 7a, Sveagatan 23A och 23B samt fasadrenovering Sveagatan 23
Renovering av hiss Nordenskiöldsgatan 7A. Kostnad 360 tkr
Renovering av hiss Sveagatan 23B. Kostnad 360 tkr
- 2016** ● Renovering av hiss Nordenskiöldsgatan 7B. Kostnad 360 tkr
- 2015-2016** ● Värmesystem - Nya ventiler, termostater och pumpar.
Fasad och takrenovering. Fasaden Nordenskiöldsgatan 7A samt gaveln mot Sveagatan har renoverats plus att fönster har målats och renoverats. Takplåt har bytts i sin helhet mot Nordenskiöldsgatan
- 2014** ● Renovering och målning takplåt samtliga fastigheter. Kostnad 200 tkr
Förstärkning garagegolv - två av garagen grundförstärkta. Kostnad 70 tkr
- 2013** ● Dränering innergård - Nya dräneringsrör och dagvattensrör. Kostnad ca 0,5 mnkr
Eldragning och lampor - Ny el i källaren Sveagatan 23B. Kostnad 100 tkr
Fasadrenovering - Nordenskiöldsgatan 7B. Omfogning tegel, målning fönster, renovering balkonger gatufasad. Kostnad 0,8 mnkr

- 2013** ● Ny brandvägg - Ny murad brandvägg mellan Nordenskiöldsgatan 7A och 7B. Kostnad 2,3 mnkr
- 2012-2013** ● Ventilation i källaren - Värmeventilation i källaren uppdaterad. Kostnad 0,2 mnkr
Avloppsrör - Samtliga avloppsrör i källaren på Sveagatan 23A, Sveagatan 23B samt Nordenskiöldsgatan 7A är utbytta. Kostnad 1,3 mnkr
Ny källardel - Ordningställande av ny källardel på Sveagatan 23B. Plats för 10 nya förråd. Kostnad ca 0,25 mnkr
Grundförstärkning - Nordenskiöldsgatan 7A, Sveagatan 23A och Sveagatan 23B. Kostnad 11 mnkr
- 2012** ● Renovering av 4 st hyreslägenheter - Samtliga fyra hyreslägenheter har renoverats
Byte av 7 st källarfönster
- 2010** ● Målning trapphus - samtliga trapphus
- 2007** ● Åtgärd på hussvamp i tak
- 2004-2007** ● Fönsterrenovering

Planerade underhåll

- 2027** ● Målning av entrédörrar och garageportar
- 2026** ● Målning av fasad mot innergård Sveagatan 23A, Sveagatan 23B samt Nordenskiöldsgatan 7A
- 2025-2026** ● Målning fönster mot gatan Nordenskiöldsgatan 7B
- 2024** ● OVK

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar innergård, miljöhus, tvättstuga, förråd samt lokalen som hyrs ut till förskola. Andelstalet har justerats från 16.8% till 16.7%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet för 2023 är belastat med ca 250 000 kr, som härrör från kostnader för takrenoveringen 2022.

Ekonomi

Under 2023 sågs fortsatta räntehöjningar och ökande driftskostnader. Inga låneamorteringar har gjorts. Föreningen har inte heller tagit upp några nya lån. I december omförhandlades två av föreningens lån (se Not till redovisningen).

I juni 2023 höjdes avgiften med 5%. På grund av stigande räntor och för att också spara för framtida underhåll och amorteringar höjdes avgifterna med ytterligare 10% från 1 februari 2024.

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

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 042 894	3 732 307	3 681 933	3 628 802
Resultat efter fin. poster	-697 550	-2 435 239	-220 656	-1 179 014
Soliditet (%)	45	46	48	48
Yttre fond	392 262	420 217	377 955	509 912
Taxeringsvärde	130 754 000	130 754 000	125 985 000	125 985 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	888	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 440	11 646	11 231	11 425
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 723	10 723	10 445	10 625
Sparande per kvm totalyta, kr	99	276	326	309
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	10	11	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	124	119	122	91
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	38	40	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	175	167	173	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,89	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna är större än förlusten, vilket visar att kassaflödet är positivt. Därtill är resultatet för 2023 belastat av 250 000 kr i kostnader relaterade till takrenovering 2022 och drygt 100 000 kr i korrigering av årsavgiften för 2022 till Karl XII:s samfällighetsförening. Räntekostnaderna har mer än dubblats 2023 jämfört med 2022. Med anledning av ränteläget höjdes månadsavgifterna med 10% för 2024. Vi följer ränteläget noga. Framtida förluster kan komma att täckas genom höjda avgifter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	45 612 907	-	-	45 612 907
Upplåtelseavgifter	6 230 883	-	-	6 230 883
Fond, yttre underhåll	420 217	-	-27 955	392 262
Kapitaltillskott	3 529 816	-	-	3 529 816
Balanserat resultat	-17 294 370	-2 435 239	27 955	-19 701 654
Årets resultat	-2 435 239	2 435 239	-697 550	-697 550
Eget kapital	36 064 214	0	-697 550	35 366 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 309 392
Årets resultat	-697 550
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-392 262
Totalt	-20 399 204

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	325 819
Balanseras i ny räkning	-20 073 385

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 042 894	3 732 307
Övriga rörelseintäkter	3	17 450	14 278
Summa rörelseintäkter		4 060 344	3 746 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 537 878	-4 652 249
Övriga externa kostnader	9	-159 921	-222 307
Personalkostnader	10	-144 227	-126 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-761 731	-764 994
Summa rörelsekostnader		-3 603 757	-5 765 774
RÖRELSERESULTAT		456 586	-2 019 189
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 425	2 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 162 562	-418 465
Summa finansiella poster		-1 154 137	-416 051
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-697 550	-2 435 239
ÅRETS RESULTAT		-697 550	-2 435 239

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	77 213 901	77 975 632
Summa materiella anläggningstillgångar		77 213 901	77 975 632
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 213 901	77 975 632
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 787	42 485
Övriga fordringar	13	989 829	1 027 108
Summa kortfristiga fordringar		1 022 616	1 069 593
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 022 616	1 069 593
SUMMA TILLGÅNGAR		78 236 517	79 045 226

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 373 606	55 373 606
Fond för yttre underhåll		392 262	420 217
Summa bundet eget kapital		55 765 868	55 793 823
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 701 654	-17 294 370
Årets resultat		-697 550	-2 435 239
Summa fritt eget kapital		-20 399 204	-19 729 609
SUMMA EGET KAPITAL		35 366 664	36 064 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	28 000 000	21 600 070
Summa långfristiga skulder		28 000 000	21 600 070
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 100 070	20 500 000
Leverantörsskulder		138 093	353 039
Skatteskulder		23 475	15 476
Övriga kortfristiga skulder		104 291	92 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	503 924	420 168
Summa kortfristiga skulder		14 869 853	21 380 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 236 517	79 045 226

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	456 586	-2 019 189
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	761 731	764 994
	1 218 318	-1 254 194
Erhållen ränta	8 425	2 415
Erlagd ränta	-1 107 621	-415 471
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 122	-1 667 251
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	102 436	-61 567
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-166 098	213 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 460	-1 515 212
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	55 460	-15 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	897 675	912 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	953 134	897 675

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 134 599	3 046 700
Balkongavgift	1 116	0
Hysesintäkter bostäder	97 128	96 518
Hysesintäkter lokaler, moms	452 160	455 432
Hysesintäkter garage	105 876	105 877
Hysesintäkter förråd	1 800	1 950
Deb. fastighetsskatt, moms	47 532	0
Bredband	132 608	0
Övriga intäkter	-438	0
Påminnelseavgift	540	0
Dröjsmålsränta	58	0
Pantsättningsavgift	3 150	15 215
Överlåtelseavgift	9 086	0
Andrahandsuthyrning	21 125	10 665
Vidarefakturerade kostnader	36 250	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	310	0
Öres- och kronutjämning	-6	-49
Summa	4 042 894	3 732 307

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	7 443	4 245
Återbäring försäkringsbolag	10 007	10 033
Summa	17 450	14 278

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	58 480	54 459
Fastighetsskötsel utöver avtal	594	0
Städning enligt avtal	46 040	45 711
Hissbesiktning	9 339	10 703
Brandskydd	14 368	0
Snöröjning/sandning	21 824	9 283
Serviceavtal	32 885	68 698
Förbrukningsmaterial	447	10 822
Summa	183 978	199 676

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	6 458	0
Trapphus/port/entr	3 243	0
Dörrar och lås/porttele	9 319	525
VVS	11 549	19 988
Värmeanläggning/undercentral	0	4 382
Ventilation	0	10 389
Elinstallationer	0	40 997
Hissar	119 061	149 178
Vattenskada	0	19 900
Skador/klotter/skadegörelse	57 597	48 280
Summa	207 227	293 638

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	291 672	2 744 636
Tak	34 147	0
Fönster	0	9 024
Summa	325 819	2 753 660

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	46 099	40 021
Uppvärmning	485 310	465 636
Vatten	155 501	149 473
Sophämtning/renhållning	0	7 051
Summa	686 910	662 180

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	160 339	30 157
Bredband	200 166	0
Samfällighetsavgifter	619 436	563 625
Fastighetsskatt	154 003	149 313
Summa	1 133 944	743 095

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	2 501
Tele- och datakommunikation	10 878	6 583
Inkassokostnader	1 036	1 526
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	360
Revisionsarvoden extern revisor	22 899	21 538
Föreningskostnader	468	446
Förvaltningsarvode enl avtal	79 877	77 654
Överlåtelsekostnad	9 191	0
Pantsättningskostnad	2 625	0
Administration	12 914	31 090
Konsultkostnader	18 716	80 611
Summa	159 921	222 307

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	109 751	96 050
Arbetsgivaravgifter	34 476	30 173
Summa	144 227	126 223

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 162 424	418 458
Dröjsmålsränta	138	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Övriga räntekostnader	0	6
Summa	1 162 562	418 465

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 224 488	86 224 488
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 224 488	86 224 488
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 248 856	-7 483 862
Årets avskrivning	-761 731	-764 994
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 010 587	-8 248 856
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 213 901	77 975 632
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 890 000</i>	<i>29 890 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 515 000	55 515 000
Taxeringsvärde mark	75 239 000	75 239 000
Summa	130 754 000	130 754 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 921	16 276
Klientmedel	0	677 418
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	36 688
Förutbet försäkr premier	16 774	76 469
Transaktionskonto	481 045	0
Borgo räntekonto	472 089	220 258
Summa	989 829	1 027 108

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	0,66 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2024-02-22	4,67 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2024-02-22	4,67 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2024-02-01	4,67 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2025-01-30	0,93 %	1 180 000	1 180 000
Handelsbanken	2025-01-30	0,93 %	6 320 000	6 320 000
Handelsbanken	2025-12-30	3,38 %	6 500 000	6 500 000
Handelsbanken	2025-12-30	3,38 %	6 500 000	6 500 000
Handelsbanken	2024-12-30	3,98 %	6 600 070	6 600 070
Handelsbanken	2024-01-02	4,67 %	3 000 000	3 000 000
Summa			42 100 070	42 100 070
Varav kortfristig del			14 100 070	20 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 100 070 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	70 129	69 207
Uppl kostn räntor	77 303	22 363
Uppl kostnad arvoden	8 750	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 749	0
Förutbet hyror/avgifter	344 993	328 598
Summa	503 924	420 168

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 101 000	42 101 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Maria Aunes
Ekonomiansvarig - ledamot

Michael André
Ordförande

Viktor Schmidt
Fastighetsansvarig - ledamot

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

KPMG AB
Erika Einarsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 10:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.05.2024 20:59

DOCUMENT ID:

BJWuQ9e_GC

ENVELOPE ID:

ByP75x_G0-BJWuQ9e_GC

DOCUMENT NAME:

Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan, 769608-2655 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA AUNES mariaaunes@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 21:20 07.05.2024 21:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/03/14) IP: 81.225.75.36
2. PER MICHAEL ANDRÉ michael.sorsater@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 21:28 07.05.2024 21:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/13) IP: 81.234.55.165
3. VIKTOR SCHMIDT viktor.esplanad@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:58 08.05.2024 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/05) IP: 2.248.12.106
4. Erika Marie Einarsson erika.einarsson@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2024 10:03 08.05.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/10) IP: 188.151.16.247

* 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 Sveagatan - Nordenskiöldsgatan, org. nr 769608-2655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Erika Einarsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 14:02

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.05.2024 20:59

DOCUMENT ID:

HJ_X5xuM0

ENVELOPE ID:

B1xwmqgdMR-HJ_X5xuM0

DOCUMENT NAME:

RB Brf Sveagatan - Nordenskiöldsgatan 2023(4393630.1).pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erika Marie Einarsson	 Signed	08.05.2024 14:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/10/10)
erika.einarsson@kpmg.se	Authenticated	08.05.2024 14:02	Low	IP: 64.120.29.215

* 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