

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nordenskiöldsgatan 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- * Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2018 och 2047.
- * Inga större underhåll är planerade det närmaste året. Stämmorna ses över ang kommande relining.
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- * Årsavgifterna var oförändrade 1 jan 2024 men kan komma att höjas under året eller vid kommande årsskifte.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Wega Samfällighetsförening.

Styrelsen

Maria Steen	Ordförande
Bo Andersson	Ledamot
Ove Haugen	Ledamot
Clarence Oredson	Ledamot
Valentino Ristevski	Ledamot
Hanne Gustafsson	Suppleant
Niklas Maxén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer.
Valentino Ristevski, Ove Haugen, Bo Andersson samt Hanne Gustafsson

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Amy Martin	Ordinarie intern
Urban Lindh	Suppleant intern

Valberedning

Mina Mårtensson	Sammanställande
Urban Lindh	Suppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "xm", "0.4", and "W".

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 8:1	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 797 kvm, varav 2 417 kvm utgör boyta och 380 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:					
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
6 st	14 st	12 st	1 st	0 st	0 st

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	92 kvm	2027-10-31
Sushibutik	84 kvm	2026-01-31
Butik	132 kvm	2027-02-28
Frisör	72 kvm	2025-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

Ar	Utfört underhåll
2023	Reparation fasad. Värmeslingor i hängrännor och stuprör.
2022	Hissen fick nytt styrsystem. Ny frånluftsfläkt. Utökning av spaltventiler i ett antal lägenheter. OVK slutfördes
2021	Källaren målas. Tvättstugan; ytskikt tvättades, reparerades, fogades och bättringsmålades. Ny toalettstol. Fågelskydd mot bosättningar. Renoveringen av entrén slutförd. Arbete med fastighetens ventilation, kontroll av luftflödet i lägenheterna. Reparation i lägenhet pga mindre vattenläcka utifrån. Nya styrskenor i hissen.
2020	Spolning av köks- och avloppsstammarna.
2019-2020	Renovering av entrén
2018	Tilläggsisolering vinden uppgång A
2017-2018	Renovering hyreslägenhet
2017	Målning trappuppgångar
2015	Målning tak
2013-2014	Renovering fasad och balkongräcken. Byte av fönster.
2010	Klinkersgolv på samtliga våningsplan. Takförbättringar
2005-2006	Badrumsrenoveringar
2004	Renovering hisskorg. Renovering entrégolv.
2002-2003	Målning trappuppgångar

Föreningens ekonomi

Föreningens hyreslägenhet hyrs ut via företagsuthyrning på ettårs-basis.
Arsavgiften har varit oförändrad under 2024.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 630 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under året

Avloppsspolning i lägenhet på våning 5 har genomförts pga stopp i avloppsstammen.
Mindre reparationer har gjorts i fasaden.
Rest. Björk&Bambu försattes i konkurs 30 augusti 2024 Lokalen togs över av innehavarna av Rest. Manfreds november 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 32 st
Overlåtelse under året: 2 st

Overlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Overlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Handwritten signatures and initials in blue ink.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Arsavgift/kvm upplåten med bostadsrät	605	605	596	594
Arsavgifternas andel av totala intäkter	67	65	65	65
Hyrer/kvm hyresrättsyta	1 602	1 703	1 701	1 635
Skuldsättning/kvm upplåten med bostad	5 767	5 954	6 140	6 963
Skuldsättning/kvm	4 860	5 017	5 174	5 868
Elkostnader/kvm totalyta	19	20	21	20
Värmekostnader/kvm totalyta	104	84	80	87
Vattenkostnader/kvm totalyta	37	36	31	34
Energikostnader/kvm totalyta	160	141	132	141
Kapitalkostnader/kvm totalyta	85	75	68	61
Genomsnittlig skuldränta, %	1,74	1,49	1,32	1,04
Räntekänslighet, %	9,53	9,84	10,30	11,72
Sparande/kvm	262	318	270	342
Soliditet %	64	64	63	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	350	338	175	554
Nettoomsättning (tkr)	2 137	2 184	2 164	2 139

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 417 kvm bostäder och 380 kvm lokaler.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 090 438	0	0	23 090 438
Upplåtelseavgifter	849 409	0	0	849 409
Fond för yttre underhåll	1 179 294	284 258	-168 493	1 063 529
S:a bundet eget kapital	25 119 141	284 258	-168 493	25 003 376
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	65 639	-284 258	506 271	-156 374
Årets resultat	350 262	350 262	-337 778	337 778
S:a fritt eget kapital	415 901	66 004	168 493	181 404

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	350 262
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	349 897
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 258
summa balanserat resultat	415 901

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

0
415 901

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials:
BR
km
0.4
Co

RESULTATRAKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2024	2023
RORELSEINTAKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 137 339	2 183 579
Summa rörelseintäkter		2 137 339	2 183 579
RORELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 050 341	-1 135 852
Ovriga externa kostnader	Not 4	-67 009	-68 123
Personalkostnader	Not 5	-52 900	-52 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-382 629	-382 629
Summa rörelsekostnader		-1 552 879	-1 639 504
RORELSERESULTAT		584 460	544 075
FINANSIELLA POSTER			
Ovriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 330	2 953
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 528	-209 250
Summa finansiella poster		-234 198	-206 297
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		350 262	337 778
ÅRETS RESULTAT		350 262	337 778

BA W
O.A. ff
Coxm

BALANSRAKNING

	2024-12-31	2023-12-31
TILLGANGAR		
ANLAGGNINGSTILLGANGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7, 14	37 653 545	38 036 174
Summa materiella anläggningstillgångar	37 653 545	38 036 174
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	10 486	10 486
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 486	10 486
SUMMA ANLAGGNINGSTILLGANGAR	37 664 031	38 046 660
OMSÄTTNINGSTILLGANGAR		
Kortfristiga fordringar		
Ovriga fordringar Not 9	46 780	50 095
Förutbetalda kostnader och upplupna ir Not 10	29 592	29 240
Summa kortfristiga fordringar	76 372	79 335
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 11		
Kortfristiga placeringar	1 283 179	983 179
Summa kortfristiga placeringar	1 283 179	983 179
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	285 415	248 909
Summa kassa och bank	285 415	248 909
SUMMA ÖMSÄTTNINGSTILLGANGAR	1 644 966	1 311 423
SUMMA TILLGANGAR	39 308 997	39 358 083
BALANSRAKNING		

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	23 939 847	23 939 847
Fond för yttre underhåll Not 12	1 179 294	1 063 529
Summa bundet eget kapital	25 119 141	25 003 376
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	65 639	-156 374
Arets resultat	350 262	337 778
Summa fritt eget kapital	415 901	181 404
SUMMA EGET KAPITAL	25 535 042	25 184 780
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
LANGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut Not 13, 14	7 255 000	10 100 100
Summa långfristiga skulder	7 255 000	10 100 100
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinst. Not 13, 14	6 337 500	3 932 400
Upplupna kostnader och förutbetalda ir Not 15	181 455	140 803
Summa kortfristiga skulder	6 518 955	4 073 203
SUMMA SKULDER	13 773 955	14 173 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 308 997	39 358 083

Am
B
P.A. CO

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Likvida medel vid årets början	248 909	264 409
Resultat efter finansiella poster	350 262	337 778
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	382 629	382 629
Bokslutsdispositioner	732 891	720 407
Kassaflöde från löpande verksamhet		
Okning (-), minskning(+) kortfristiga fordringar	2 963	-10 338
Okning (+), minskning(-) kortfristiga skulder	40 652	14 431
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	776 506	724 500
Investeringar		
Finansiella placeringar	-300 000	-300 000
Arets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	-300 000	-300 000
Finansieringsverksamhet		
Okning (-), minskning (+) av långfristiga fordringar	0	0
Okning (+), minskning (-) av långfristiga skulder	-440 000	-440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 000	-440 000
Arets kassaflöde	36 506	-15 500
Likvida medel vid årets slut	285 415	248 909

Handwritten signature and initials:
O.H. 60 xm

NOTER

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Arsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Arsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas

Avskrivningar	2024	2023
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	33 år	33 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Arsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
	Arsavgifter	1 425 635	1 425 439
	Hyror bostäder	120 000	123 850
	Hyror lokaler	584 689	625 580
	Overlåtelse/pantsättning	4 155	6 090
	Avgift andrahandsuthyrning	2 860	2 620
		2 137 339	2 183 579

Fastighetsskostnader	2850	5701
Fastighetsskötsel	0	0
OVK obl ventilationskontroll	0	0
Myndighetstillsyn	3956	5834
Gård	6806	11535
Reparationer	464	7 165
Hyreslägenhet	103	4 376
Brf lägenheter	22 908	0
Lokaler	4 711	9 933
Gemensamma utrymmen	7 223	37 567
Tvättstuga	1 863	0
Lås	0	22 676
VVS	18 902	21 110
Hiss	0	6 497
Mark/gård/utemiljö	2 500	2 635
Entré/Trapphus	3 302	0
Huskropp utvändigt	61 976	111 959
Periodiskt underhåll	0	0
Hyreslägenheter	0	0
VVS	0	65 679
Ventilation		
Taxebundna kostnader	55 886	60 767
El	310 594	251 217
Värme	108 838	106 796
Vatten	475 318	418 780
Ovriga driftskostnader	73 705	65 318
Försäkring	0	0
Självrisk	208 386	169 410
Samfällighetsavgift	35 900	25 709
Kabel-TV*	81 060	58 821
Bredband*	399 051	319 258
*Andrad periodisering från och med 2023. Kvartal 1 2024 kostnaden 2023 avser tre kvartal.		
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 190	105 837
TOTAL DRIFTSKOSTNADER	1 050 341	1 135 862

Not 4

OVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Kreditupplysning	0	0
Tele- och datakommunikation	3 418	8 736
Föreningskostnader	12 900	11 593
Styrelseomkostnader	14 442	7 915
Administration	21 958	25 588
Konsultarvode	8 881	8 881
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 410
	67 009	68 123

Not 5

PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse förvaltning	48 000	48 000
Social kostnader	4 900	4 900
	52 900	52 900

BA 12 48
O.H. Coxm

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2024	2023
	Byggnad	380 462	380 462
	Förbättringar	2 167	2 167
		382 629	382 629
Not 7	BYGGNADER	2024-12-31	2023-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 821 648	42 821 648
	Utgående anskaffningsvärde	42 821 648	42 821 648
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 785 474	-4 402 845
	Årets avskrivningar enligt plan	-382 629	-382 629
	Utgående avskrivningar enligt plan	-5 168 103	-4 785 474
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 653 545	38 418 803
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 703 496	8 703 496
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 516 000	36 516 000
	Taxeringsvärde mark	47 824 000	47 824 000
		84 340 000	84 340 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Mark	5 340 000	5 340 000
		84 340 000	84 340 000
Not 8	ANDRA LANGFRISTIGA VARDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
	Insats	7 686	7 686
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		10 486	10 486
Not 9	OVRIKA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	30 715	32 677
	Skattefordran	16 065	17 418
		46 780	50 095
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTANDER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
	Bredband	20 546	20 265
	Kabeltv	9 046	8 975
		29 592	29 240
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Nominellt värde	Bokfört värde 2024-12-31	Verkligt värde 2024-12-31
			Bokfört värde 2023-12-31
	Nordea international fund	1 283 179	1 383 330
		1 283 179	983 179
Not 12	FOND FOR YTTRE UNDERHÅLL	2024-12-31	2023-12-31
	Vid årets början	1 063 529	976 053
	Reservering enligt stadgar	284 258	284 258
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-168 493	-196 782
	Vid årets slut	1 179 294	1 063 529

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	
Nordea	0,72%	3 982 500	4 092 500	2026-07-15
Nordea	1,10%	2 570 000	2 680 000	2025-03-17
Nordea	2,69%	3 492 500	3 602 500	2026-11-18
Nordea	0,94%	3 547 500	3 657 500	2025-01-22
Summa skulder till kreditinstitut		13 592 500	14 032 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 337 500	-3 982 400	
		7 255 000	10 050 100	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 392 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig skuld kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats.

Not 14	STALLDA SAKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 892 000	19 892 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FORUTBETALDA INTAKTER	2024-12-31	2023-12-31
	Avgifter och hyror	158 207	119 962
	Räntor	23 248	20 841
		181 455	140 803

Not 16	VASENTLIGA HANDELSER EFTER ARETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

AM O.H. CO

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 28/4 2025



Mia Steen
Ordförande



Bo Andersson
Ledamot



Ove Haugen
Ledamot



Valentino Ristevski
Ledamot



Clarence Oredson
Ledamot

Min revisorsberättelse har lämnats den 9 / 5 2025



Amy Martin
Intern revisor

