

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nordenskiöldsgatan 23–25
Org nr: 716408–6766



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Nordenskiöldsg
23-25 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 435 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 531 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 7:18 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 65 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1984.

Fastighetens adress är Nordenskiöldsgatan 23-25 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
1	1	27	28	3	5	65

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
2	24

Total tomtarea:	2 290 m ²
Total bostadsarea:	5 031 m ²
Total lokalarea:	478 m ²

Årets taxeringsvärde	170 586 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	170 586 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Restaurang	201	2026-10-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10% av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 261 tkr och planerat underhåll för 2 350 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2024.

Tidigare utfört underhåll

Underhållsarbete 2016

- Garaget har genomgått en omfattande renovering. I samband med detta gjordes dammbindning.
- Väggar målades och det drogs upp nya parkeringslinjer med nya platsnummer.
- Ny asfaltsbeläggning gjordes från gatan till garaget
- Reparation och målning av fönster på gårdshus
- En ny rökgasfläkt har installerats

Underhållsarbete 2017

- Blästring och målning av tak på gårdshuset
- Digital TV anslutning till samtliga hushåll
- Två fläktaggregat som reglerar vårt fläktsystem i gårdshuset

Underhållsarbeten 2018

- Diverse målningsarbete
- Förebyggande åtgärder att minska till inbrott i våra fastigheter
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Byte av armaturer i garaget (LED-lampor kommer att ge bättre ljus och sparar energi)
- Två nya fläktaggregat
- Byte av värmepump samt el- och rörarbeten.
- Gruppvakt är tecknat med Com Hem gällande bredband.

Underhållsarbete 2019

- Installerat ett filtersystem som renar kall- och varmvatten
- Inbrottssäkrat dörrar till garage och förråd.
- Renovering av 3st soprum.
- O.V.K. Ventilationskontroll. (samtliga lägenheter).
- Förankrat lösa stenblock från berget bakom gårdshuset.

Underhållsarbete 2020

- Huskropp, renovering av tegelfasad m.m.
- Innegård

Underhållsarbete 2021

- Byte av avlopp
- Filterbyte ventilation
- Montering av nödtelefoner i hissar

Underhållsarbete 2022

- Målning av gemensamma utrymmen
- Byte av kranar till vattenintag

Underhållsarbete 2023

- Ventilationskontroll fläktar
- Renovering av betong på balkonger
- Garageport

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Två nya tvättmaskiner	118 414
Hiss underhåll	148 697
Fasadarbeten	2 082 831

Planerat underhåll:

- Portlåssystem
- OVK
- Målning/ytbehandling av golvet i garage

Ordförande har ordet:

Årets omfattande underhållsinsatser har medfört stora utgifter. Detta tillsammans med höga räntor och kraftigt ökade kostnader för löpande utgifter för sådant som värme, el, vatten och sophantering gör att vår ekonomi är lite svag just nu. Emellertid är styrelsen hoppfull och tror att räntekostnaderna kommer att minska avsevärt och vi ser inte behov av jättestora underhållsinsatser de närmaste åren. De avgiftshöjningar som gjorts de senaste åren hoppas vi därför skall räcka till för att återfå en stabil och god ekonomi.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Uppström	Ordförande	2026
Vanja Fridhammar	Sekreterare	2025
Kristin Pálsdóttir	Vice ordförande	2025
Ulf Johansson	Ledamot	2026
Anton Matsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joacim Widlund	Suppleant	2026
Ulla Ekstrand	Suppleant	2025
William Hagby	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Edward Lindhagen	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Matilda Wallin	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Evija Sundman	2025
Lars Sektnan	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 7%. Hyran för bil plats i garaget höjdes med 7% från och med 2024-06-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 043	3 714	3 374	3 391	3 323
Resultat efter finansiella poster*	-1 966	175	700	306	-472
Soliditet %*	41	44	41	40	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	80	83	83	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	659	616	561	561	563
Energikostnad kr/kvm*	147	137	124	127	118
Sparande kr/kvm*	149	177	226	210	206
Skuldsättning kr/kvm*	3 917	3 975	4 486	4 548	4 706
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 289	4 353	4 913	4 980	5 154
Räntekänslighet %*	6,5	7,1	8,8	8,9	9,2

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Under året har kassaflödet varit negativt och det påverkas i hög grad av underhållsåtgärder som har genomförts. Föreningen har en relativ låg skuldsättning och förra årets gjordes avgiftshöjning med 7% för att öka upp föreningens intäkter, detta för att upprätthålla en stabil ekonomi.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).



Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 205 629	6 415 829	6 201 945	175 002
Disposition enl. årsstämmobeslut			175 002	-175 002
Reservering underhållsfond		1 092 000	-1 092 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 349 942	2 349 942	
Årets resultat				-1 965 914
Vid årets slut	5 205 629	5 157 887	7 634 889	-1 965 914

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 376 947
Årets resultat	-1 965 914
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 092 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 349 942
Summa	5 668 976

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

5 668 976

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 042 992	3 714 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 598	156 956
Summa rörelseintäkter		4 063 590	3 871 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 031 562	-1 814 206
Övriga externa kostnader	Not 5	-530 018	-477 920
Personalkostnader	Not 6	-226 597	-145 956
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-435 076	-457 625
Summa rörelsekostnader		-5 223 253	-2 895 706
Rörelseresultat		-1 159 663	975 333
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	109 854	91 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-916 105	-897 134
Summa finansiella poster		-806 251	-800 331
Resultat efter finansiella poster		-1 965 914	175 002
Årets resultat		-1 965 914	175 002



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 324 806	35 737 768
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	156 208	178 322
Summa materiella anläggningstillgångar		35 481 015	35 916 091
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	288 000	288 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		288 000	288 000
Summa anläggningstillgångar		35 769 015	36 204 091
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 484
Övriga fordringar	Not 14	160 816	160 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	81 732	99 586
Summa kortfristiga fordringar		242 548	263 409
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 896 037	4 226 549
Summa kassa och bank		2 896 037	4 226 549
Summa omsättningstillgångar		3 138 585	4 489 958
Summa tillgångar		38 907 599	40 694 049



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 205 629	5 205 629
Fond för yttre underhåll		5 157 887	6 415 829
Summa bundet eget kapital		10 363 516	11 621 458
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 634 890	6 201 945
Årets resultat		−1 965 914	175 002
Summa fritt eget kapital		5 668 976	6 376 947
Summa eget kapital		16 032 491	17 998 405
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 580 281	21 898 061
Leverantörsskulder		866 940	260 188
Övriga skulder	Not 18	66 174	71 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	361 713	465 678
Summa kortfristiga skulder		22 875 108	22 695 644
Summa eget kapital och skulder		38 907 599	40 694 049



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 159 663	975 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	435 076	457 625
	-724 587	1 432 958
Erhållen ränta	111 559	95 097
Erlagd ränta	-933 654	-880 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 546 681	647 418
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	19 156	59 272
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	514 793	24 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 012 732	731 416
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-317 780	-2 817 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-317 780	-2 817 780
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 330 512	-2 086 364
Likvida medel vid årets början	4 226 549	6 312 913
Likvida medel vid årets slut	2 896 037	4 226 549



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Maskiner och inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning*

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 903 880	2 713 872
Hyror, lokaler	406 188	382 068
Hyror, garage	271 132	201 940
Bränsleavgifter, bostäder	399 903	374 364
Sophämningsavgifter	9 840	9 840
Debiterad fastighetsskatt	9 840	9 840
Övriga ersättningar	42 217	22 163
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-3
Summa nettoomsättning	4 042 992	3 714 084

Not 3 Övriga rörelseintäkter*

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	143 834
Övriga rörelseintäkter	20 598	13 122
Summa övriga rörelseintäkter	20 598	156 956

*Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 349 942	-339 851
Reparationer	-261 468	-113 840
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 810	-139 145
Försäkringspremier	-70 865	-59 054
Kabel- och digital-TV	-98 613	-99 825
Återbäring från Riksbyggen	400	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 435	-7 926
Serviceavtal	-1 470	-1 470
Obligatoriska besiktningar	-92 889	-72 052
Bevakningskostnader	-5 106	-12 027
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-10 582
Snö- och halkbekämpning	-27 313	-25 838
Förbrukningsinventarier	-1 396	-1 801
Vatten	-231 659	-202 675
Fastighetsel	-170 571	-182 304
Uppvärmning	-409 203	-371 188
Sophantering och återvinning	-142 624	-141 967
Förvaltningsarvode drift	-18 598	-36 663
Summa driftskostnader	-4 031 562	-1 814 206



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-430 240	-413 293
Annonsering och reklam	-10 594	0
IT-kostnader	-11 557	-5 857
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 816	-12 178
Kreditupplysningar	-6 375	-402
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 488	-13 661
Kontorsmateriel	-6 297	-2 431
Telefon och porto	-3 066	-2 580
Medlems- och föreningsavgifter	-2 600	-2 600
Bankkostnader	-3 932	-2 919
Övriga externa kostnader	-54	0
Summa övriga externa kostnader	-530 018	-477 920

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-99 802	-43 421
Styrelsearvoden	-92 200	-76 805
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 593	-7 665
Övriga kostnadsersättningar	-800	0
Pensionskostnader	-4 259	-1 853
Sociala kostnader	-22 943	-16 211
Summa personalkostnader	-226 597	-145 956

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-406 763	-406 763
Avskrivning Markanläggningar	-6 199	-18 597
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 958	-8 750
Avskrivning Installationer	-20 156	-23 515
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-435 076	-457 625

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 760



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	108 245	86 296
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	173	25
Övriga ränteintäkter	1 437	4 722
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	109 854	91 043

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-916 105	-897 134
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-916 105	-897 134

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 388 145	41 388 145
Byggnadsinventarier	61 879	61 879
Mark	3 200 000	3 200 000
Tillkommande utgifter	2 262 799	2 262 799
Markanläggning	92 984	92 984
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 005 807	47 005 807

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 856 575	-8 449 812
Byggnadsinventarier	-61 879	-61 879
Tillkommande utgifter	-2 262 799	-2 262 799
Markanläggningar	-86 785	-68 188
	-11 268 038	-10 842 678

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-406 763	-406 763
Markanläggningar	-6 198	-18 597
	-412 962	-425 360

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 681 000	-11 268 038
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

35 324 806	35 737 769
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	32 124 806	32 531 570
Mark	3 200 000	3 200 000
Markanläggningar	0	6 199



Taxeringsvärden

Bostäder	167 000 000	167 000 000
Lokaler	3 586 000	3 586 000

Totalt taxeringsvärde

	170 586 000	170 586 000
varav byggnader	71 622 000	71 622 000
varav mark	98 964 000	98 964 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden****2024-12-31 2023-12-31****Vid årets början**

Maskiner och inventarier	105 080	105 080
Installationer	469 560	469 560

574 640 574 640**Summa anskaffningsvärde vid årets slut****574 640 574 640****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-103 122	-94 372
Installationer	-293 196	-269 681

-396 318 -364 053**Årets avskrivningar**

Maskiner och inventarier	-20 156	-8 750
Installationer	-1 958	-23 515

-22 114 -32 265**Ackumulerade avskrivningar**

Maskiner och inventarier	-105 080	-103 122
Installationer	-313 352	-293 196

-418 432 -396 318**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Restvärde enligt plan vid årets slut 156 208 178 322****Varav**

Maskiner och inventarier	0	1 958
Installationer	156 208	176 364

Not 13 Andra långfristiga fordringar**2024-12-31 2023-12-31**

576 andelar á 500 kr Intresseföreningen	288 000	288 000
---	---------	---------

Summa andra långfristiga fordringar**288 000 288 000**

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	116 250	118 915
Skattekonto	44 566	41 424
Summa övriga fordringar	160 816	160 339

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 705
Förutbetalda försäkringspremier	79 369	70 865
Förutbetalad kabel-tv-avgift	296	24 653
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	2 066	2 066
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	296
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 732	99 586

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	11 667	14 998
Bankmedel	1 994 319	3 086 074
Transaktionskonto	890 051	1 125 477
Summa kassa och bank	2 896 037	4 226 549

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Nästa års kortfristig del på långfristiga skulder till kreditinstitut	21 580 281	21 898 061
Summa övriga skulder till kreditinstitut	21 580 281	21 898 061

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/Omsatta Lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,993%	2025-03-25	3 278 500,00	0	81 780,00	3 196 720,00
NORDEA	3,004%	2025-09-22	6 840 000,00	0	96 000,00	6 744 000,00
NORDEA	3,003%	2025-12-05	11 779 561,00	0	140 000,00	11 639 561,00
Summa			21 898 061	0,00	317 780	21 580 281

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 3 196 720 kr; 6 744 000 och 11 639 561 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	21 941	21 941
Skuld sociala avgifter och skatter	44 233	49 775
Summa övriga skulder	66 174	71 716

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	34 297	51 846
Upplupna elkostnader	14 648	17 195
Upplupna vattenavgifter	19 820	18 386
Upplupna värmekostnader	51 399	53 268
Upplupna kostnader för renhållning	11 045	10 048
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 736
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 129	270 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	361 713	465 678

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	40 258 000	40 258 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Uppström

Vanja Fridhammar

Kristin Pálsdóttir

Ulf Johansson

Anton Matsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Edward Lindhagen
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Nordenskiöldsgatan 23-35, org. nr 716408-6766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Nordenskiöldsgatan 23-35 för år 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 den 31 december 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 RB Brf Nordenskiöldsgatan 23-35 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 trygghande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Edward Lindhagen
Förtroendevald revisor



Riksbyggen Brf Nordenskiöldsgatan 23-25

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Nordenskiöldsgatan 23-
25 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860