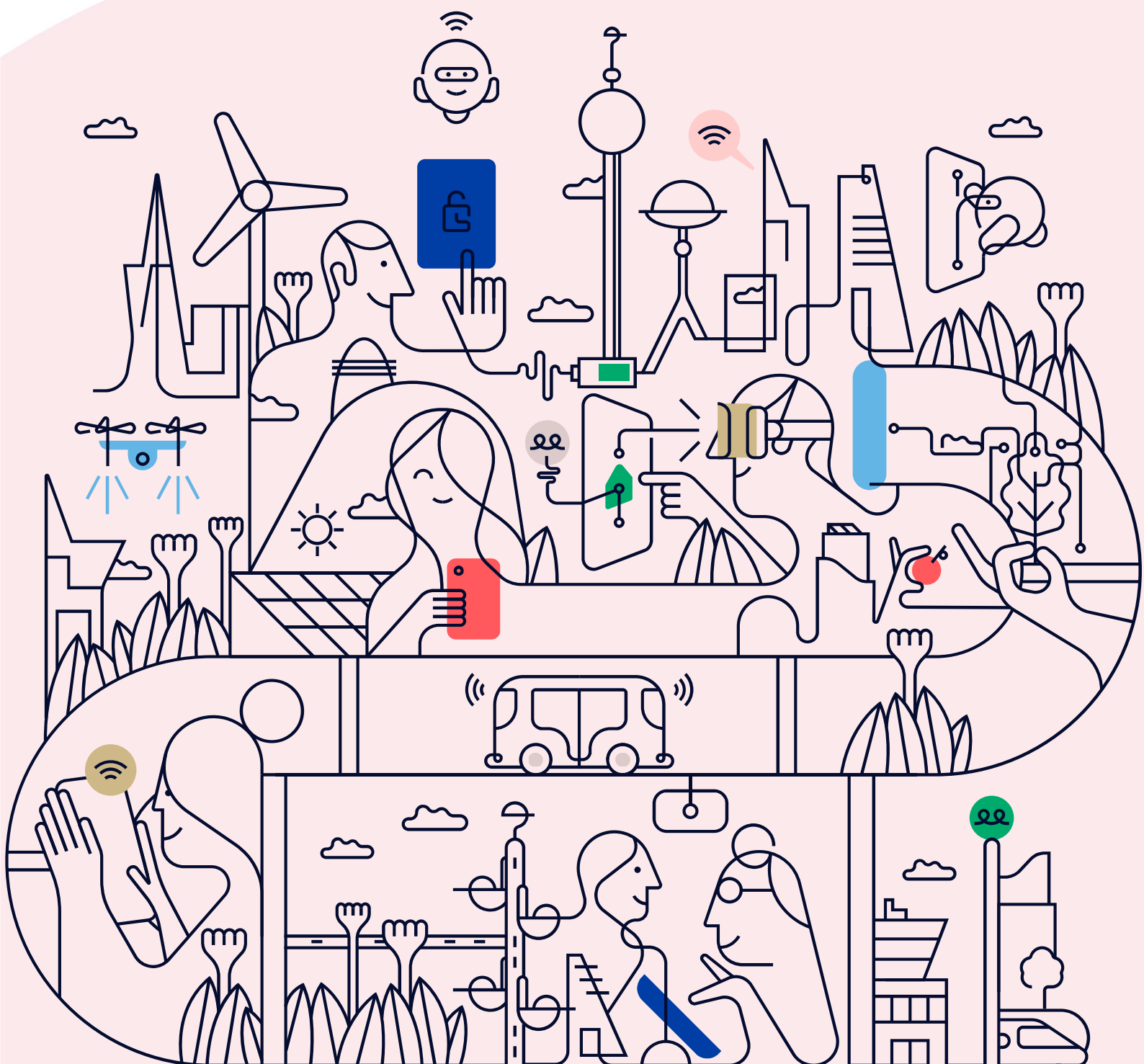




Välkommen till årsredovisningen för Brf Nya Varvet nr 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-13.

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
NYA VARVET 20	1987	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988

Föreningen har 5 bostadsrätter om totalt 285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Inger Larsson	Ordförande
Hannes Schulz	Styrelseledamot
Jan Olof Hellström	Styrelseledamot
Peter Håkan Wislander	Styrelseledamot
Elin Andrée	Suppleant
Karin Anette Lindskog	Suppleant

Firmateckning

firman tecknas förutom av styrelsen av två medlemmar tillsammans

Revisorer

Lars-Åke Wikensjö Revisor Wkon i Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-22. På begäran av medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	● byte av belysningsstyrning trapphus Byte av enstaka fasad- och knutbrädor
2022-2023	● Underhåll av likboden - byte av vindskivor, rappning, målning
2019	● stensättning av grusgång
2018	● inköp och installation robotgräsklippare ny tvättmaskin och torktumlare inköp av två Bio komposter ny luftavfuktare i tvättstuga
2017	● målning likbod OVK plåthätta på skorsten Nytt grus på parkering och gångväg
2015	● Målat om hela fastigheten Nya fönster i hela fastigheten
2014	● Underhåll av likboden - byte av vindskivor
2013	● Dränering och leda bort regnvatten från husets framsida. I samband med detta stenlades entrén.
2010	● Underhåll likboden, rappning, ny dörr etc Nya element till rummen på översta våningen tillhörande 1001 och 1101 Två nya ytterdörrar till rummen på översta våningen, tillhörande lgh 1001 och 1101 Fiberoptik installerad
2007	● Ommålning av fasad
2006-2007	● Installation av fjärrvärme
2006	● Dränering
1988	● Rörstambyte Omläggning av tak Elstambyte

Planerade underhåll

2025 ● Underhåll likbod, nytt grus på parkeringen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Göteborg Nya Varvet S:1, med en andel på 2,45%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar park och grönområden, vägar och dränering omkring Örlogsvägen, Wirséns väg och Rengatan. Samfälligheten omfattar tre delar, där föreningens andel är 0,0145, 0,0642 respektive 0,0245 %. Föreningen är också medlem i Örnfeldts vägs samfällighetsförening. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 7 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	321 036	322 236	296 252	294 352
Resultat efter fin. poster	153 402	-133 454	59 258	60 192
Soliditet (%)	14	8	13	11
Yttre fond	169 630	149 938	133 006	113 314
Taxeringsvärde	6 564 000	6 564 000	6 564 000	5 868 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 074	1 074	976	976
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	98,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 347	7 535	7 723	7 913
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 347	7 535	7 723	7 913
Sparande per kvm totalyta, kr	613	282	294	307
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	44	72	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	172	168	176
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	99	95	71	61
Energikostnad per kvm totalyta, kr	361	311	311	282
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,48	2,78	0,95	-
Räntekänslighet (%)	6,84	7,02	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	299 000	-	-	299 000
Upplåtelseavgifter	47 000	-	-	47 000
Fond, yttre underhåll	149 938	-	19 692	169 630
Balanserat resultat	-146 985	-133 454	-19 692	-300 131
Årets resultat	-133 454	133 454	153 402	153 402
Eget kapital	215 499	0	153 402	368 902

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-280 439
Årets resultat	153 402
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-19 692
Totalt	-146 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-146 728
--------------------------------	-----------------

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	321 036	322 236
Övriga rörelseintäkter	3	123 665	3 776
Summa rörelseintäkter		444 701	326 012
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-172 961	-147 765
Övriga externa kostnader	8	-62 362	-225 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-25 824	-25 824
Summa rörelsekostnader		-261 147	-398 715
RÖRELSERESULTAT		183 554	-72 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 829	2 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-32 980	-63 516
Summa finansiella poster		-30 152	-60 751
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		153 402	-133 454
ÅRETS RESULTAT		153 402	-133 454

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	2 392 054	2 417 878
Summa materiella anläggningstillgångar		2 392 054	2 417 878
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 393 054	2 418 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	232 457	115 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 674	11 000
Summa kortfristiga fordringar		235 131	126 570
Kassa och bank			
Kassa och bank		233	0
Summa kassa och bank		233	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		235 364	126 570
SUMMA TILLGÅNGAR		2 628 418	2 545 447

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		346 000	346 000
Fond för yttre underhåll		169 630	149 938
Summa bundet eget kapital		515 630	495 938
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-300 131	-146 985
Årets resultat		153 402	-133 454
Summa fritt eget kapital		-146 728	-280 439
SUMMA EGET KAPITAL		368 902	215 499
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 843 229	1 891 769
Summa långfristiga skulder		1 843 229	1 891 769
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		353 610	361 230
Leverantörsskulder		14 676	10 461
Skatteskulder		8 150	7 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	39 851	58 543
Summa kortfristiga skulder		416 287	438 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 628 418	2 545 447

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	183 554	-72 703
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	25 824	25 824
	209 378	-46 879
Erhållen ränta	2 829	2 765
Erlagd ränta	-64 227	-32 416
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	147 979	-76 530
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 326	-248
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 975	3 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 280	-73 545
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	695	0
Amortering av lån	-56 855	-56 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-56 160	-56 160
ÅRETS KASSAFLÖDE	117 120	-129 705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	115 570	245 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	232 690	115 570

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nya Varvet nr 14 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
---------	-----------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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	321 036	321 036
Hysesintäkter p-plats	0	1 200
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	321 036	322 236

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	3 776
Övriga intäkter	123 665	0
Summa	123 665	3 776

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Brandskydd	318	0
Gårdkostnader	933	6 480
Gemensamma utrymmen	949	0
Fordon	12 064	0
Förbrukningsmaterial	2 404	318
Summa	16 667	6 798

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	818
Summa	0	818

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	23 996	13 201
Uppvärmning	54 162	51 352
Vatten	29 656	28 333
Sophämtning/renhållning	11 876	11 883
Summa	119 690	104 769

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	15 658	14 843
Samfällighetsavgifter	12 796	12 592
Fastighetsskatt	8 150	7 945
Summa	36 604	35 380

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	0	192 000
Revisionsarvoden extern revisor	2 188	3 272
Styrelseomkostnader	220	0
Föreningskostnader	26 413	841
Förvaltningsarvode enl avtal	27 643	26 526
Administration	2 148	1 267
Konsultkostnader	3 750	0
Bostadsrätterna Sverige	0	1 220
Summa	62 362	225 126

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	32 907	63 439
Dröjsmålsränta	73	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	77
Summa	32 980	63 516

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 064 362	3 064 362
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 064 362	3 064 362
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-646 485	-620 661
Årets avskrivning	-25 824	-25 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-672 309	-646 485
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 392 054	2 417 878
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>134 892</i>	<i>134 892</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 946 000	3 946 000
Taxeringsvärde mark	2 618 000	2 618 000
Summa	6 564 000	6 564 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 000	1 000
Summa	1 000	1 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	48 312	50 021
Borgo räntekonto	184 145	65 549
Summa	232 457	115 570

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 939	11 000
Förutbet vatten	-1 265	0
Summa	2 674	11 000

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-01-28	0,79 %	1 891 769	1 940 309
SEB	2025-02-28	4,34 %	305 070	312 690
Summa			2 196 839	2 252 999
Varav kortfristig del			353 610	361 230

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 916 039 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	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	1 002	0
Uppl kostnad Värme	7 057	0
Uppl kostn räntor	543	31 790
Uppl kostn vatten	2 229	0
Uppl kostnad Sophämtning	929	0
Förutbet hyror/avgifter	28 091	26 753
Summa	39 851	58 543

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

2 816 000

2023-12-31

2 816 000

Underskrifter

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

Göteborg

Hannes Schulz
Styrelseledamot

Inger Larsson
Ordförande

Jan Olof Hellström
Styrelseledamot

Peter Håkan Wislander
Styrelseledamot

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

Wkon i Göteborg AB
Lars-Åke Wikensjö
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 15:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 14:28

DOCUMENT ID:

BJSXMWRsA1g

ENVELOPE ID:

HyNmzWRj01L-BJSXMWRsA1g

DOCUMENT NAME:

Brf Nya Varvet nr 14, 716443-9320 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Håkan Wislander pwisland@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 19:40 16.04.2025 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.76.129
2. HANNES SCHULZ hannes@dieselmog.de	 Signed Authenticated	16.04.2025 22:31 15.04.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
3. INGER LARSSON chromatella@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 08:26 17.04.2025 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
4. JAN OLOF HELLSTRÖM jannehell48@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 09:41 17.04.2025 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
5. LARS ÅKE WIKENSJÖ larsake@wikensjo.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 15:40 22.04.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.17.200

* 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