

Årsredovisning 2024

Brf Tuvebo Smedja

769635-8865



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tuvebo Smedja

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
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 2018-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-16 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tuve 134:3	2018	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB / IF.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 4 263 kvm och 4 lokaler om 443 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Pettersson	Ordförande
Aymen Mohammed Zein	Styrelseledamot
Christer Svensson	Styrelseledamot
Mattias Larsson	Styrelseledamot
Petteri Lindö	Styrelseledamot
Kjell Erland Eriksson	Suppleant
Linda Ida Pedersen	Suppleant

Valberedning

Eva Svensson T1C-1403

Sofie Westlund T1C-1401

Firmateckning

Styrelsens firma tecknas av ledamöterna, två i förening.

Revisorer

Helin Karam Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-12. Stadgeändring, inglasning balkonger och förslag DoubleZero utbyggnad.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-10. Val till styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
● Besiktning av hissar
● Inspektion av rökluckor
● Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

Planerade underhåll

- 2025** ● Inspektion av rökluckor
● Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)
● Besiktning av hissar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnät och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Elhandel	Fortum
Fastighetsförsäkring	Proinova / IF
Fastighetslån och sparande	SBAB
Teknisk förvaltning	FR Fastighetsservice
Vatten och avlopp	Göteborgs kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tuvebo Samfällighet, med en andel på 41%.

Samfälligheten förvaltar ytor som är gemensamma för brf. Ateljé, Smedja och Glashytta. Med det menas innergården (sommars och vinter), gårdshus, gästlägenhet, tvättstuga, cykelrum och garage..

Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen påbörjat arbetet med det som ligger på föreningen att förbereda i lokal tre som hittills inte blivit uthyrd. Det handlade om att iordningsställa en handikapptoilet, bygga in ventilationsutrustningen, montera innertak och belysning samt en trappa till övre plan. Allt för att det skall sänka tröskeln för en potentiell hyresgäst att komma i gång med sin verksamhet. Eventuella väggar och färg på dessa, liksom typ av golv och annat får hyresgästen själv besluta om då dessa är styrda mer till vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas i lokalen.

Vid årets föreningsstämma fick styrelsen i uppdrag att driva frågan om fläckiga och svårstädade

klinkers i våra trapphus mot Wästbygg. Styrelsen har argumenterat och kallat in en oberoende byggnadsinspektör som lämnat sina synpunkter skriftligt till Wästbygg. Men Wästbygg stod på sig och hävdar att klinkern är helt enligt specifikation. Så vi fick inse att vi inte kom längre.

Under året gjordes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Detta är ett myndighetskrav som syftar till att säkra ventilationen fungerar på rätt sätt i hela fastigheten. Kontrollen utförs vart tredje år. Aktiviteten avlöpte väldigt smidigt då delägarna antingen var hemma eller givit skriftligt tillstånd för styrelsen att komma in i lägenheten med "huvudnyckel". Kontrollen blev inte godkänd utan resulterade i en enda anmärkning. En motor till ett luftspjäll i garaget var bortkopplat. Detta åtgärdades genom styrelsens försorg i december. Företaget som åtgärdade felet meddelar nu kommunen att felet åtgärdats så nu väntar vi ett godkännande inom kort.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Då bindningstiden på flera av föreningens lån som Wästbygg tecknade, på mycket förmånliga nivåer, gick ut under första halvan av 2024 ökade föreningens räntekostnader brant. Under andra halvan av året började dessa att sjunka tillbaka då lån kunde villkorsändrades till mer beskedliga räntenivåer. I tidningarna kan vi läsa att räntorna förväntas fortsatt sjunka under 2025. Vi får hoppas det.

Företaget Tuve Barbershop i lokal fyra begärdes i konkurs under sensommaren. I dagsläget vet styrelsen inte av vem. Men det blev tydligt att de fick allt svårare att betala hyran. Orsakerna lär vara flera men en av de huvudsakliga orsakerna var kostnaden för lokalanpassning blev för hög med för kort återbetalningstid (tre år).

Verksamheten togs över av en annan frisör som vill driva vidare verksamheten under samma namn. Då han tog över den gamla hyresgästens hyreskontrakt tog han också över skulderna. Detta bekräftades i ett treårigt överlåtelseavtal styrelsen tecknade med det nya företaget. Avtalet ledde till en mindre förlust på runt 75 000 kronor för föreningen då vi ansåg det viktigare att snabbt få en betalande hyresgäst och en regelbunden inkomst från lokalen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 3%.

En extraamortering på 300 000 kr gjordes under året.

Förändringar i avtal

Styrelsen har beslutat att säga upp avtalet med FR Fastighetsservice. Senaste tiden har bara rondering i fastigheten och städning av trapphusen utförts av dem. Styrelsen har slutit ett nytt avtal med ett städföretag.

Övriga uppgifter

Vid den ordinarie föreningsstämman 2023 beslutades att styrelsen skulle utreda möjligheten för inglasning av balkonger hos dem som så önskade. Detta blev en segdragen historia. Först under oktober 2024 fick vi besked från Stadsbyggnadskontoret i form av ett avslag på vår ansökan om bygglov. Orsaken var att summan av ansökningar överskred bruttoarean, i det ursprungliga bygglovet, med ca 100 m². Detta orsakades i sin tur av att arkitekten som ritat huset inte har räknat med den del av garaget som ligger ovan mark. I skrivandes stund försöker styrelsen förstå om det finns sätt att reducera dessa 100 m². Kanske någon som ångrat sig?

Gröna Fingrar har under 2024 fortsatt sitt arbete med att pryda takterrassens pallkrageplanteringar med allsköns grönska. Tack för ert fina arbete.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 023 017	5 412 939	4 536 425	2 728 614
Resultat efter fin. poster	-736 811	401 700	-248 389	139 933
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	705 885	470 590	235 295	-
Taxeringsvärde	115 743 000	115 743 000	115 743 000	87 188 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	803	743	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,5	60,5	69,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 879	14 128	14 307	13 925
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 195	11 396	11 541	11 232
Sparande per kvm totalyta, kr	182	394	263	235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	40	84	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	49	49	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	27	18	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	123	116	151	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	2,60	1,17	-
Räntekänslighet (%)	17,18	17,60	19,25	-

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 el och vatten (totalt 380 643 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	147 521 000	-	-	147 521 000
Upplåtelseavgifter	26 021 079	-	-	26 021 079
Fond, yttre underhåll	470 590	-	235 295	705 885
Balanserat resultat	-638 928	401 700	-235 295	-472 522
Årets resultat	401 700	-401 700	-736 811	-736 811
Eget kapital	173 775 442	0	-736 811	173 038 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-472 522
Årets resultat	-736 811
Totalt	-1 209 334
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	690 606
Att från yttre fond i anspråk ta	-21 675
Balanseras i ny räkning	-1 878 265
	-1 209 334

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	5 023 017	5 412 939
Övriga rörelseintäkter	3	3 380	247 191
Summa rörelseintäkter		5 026 397	5 660 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 732 441	-1 690 664
Övriga externa kostnader	9	-268 438	-217 026
Personalkostnader	10	-109 409	-102 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 679 376	-1 678 380
Summa rörelsekostnader		-3 789 664	-3 688 712
RÖRELSERESULTAT		1 236 733	1 971 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 979	14 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 997 523	-1 584 342
Summa finansiella poster		-1 973 544	-1 569 718
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-736 811	401 700
ÅRETS RESULTAT		-736 811	401 700

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	230 361 307	231 861 430
Summa materiella anläggningstillgångar		230 361 307	231 861 430
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		230 361 307	231 861 430
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		198 915	166 919
Övriga fordringar	13	1 973 745	2 239 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	141 929	289 638
Summa kortfristiga fordringar		2 314 589	2 695 658
Kassa och bank			
Kassa och bank		250 914	243 184
Summa kassa och bank		250 914	243 184
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 565 503	2 938 843
SUMMA TILLGÅNGAR		232 926 809	234 800 273

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		173 542 079	173 542 079
Fond för yttre underhåll		705 885	470 590
Summa bundet eget kapital		174 247 964	174 012 669
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-472 522	-638 928
Årets resultat		-736 811	401 700
Summa ansamlad förlust		-1 209 334	-237 227
SUMMA EGET KAPITAL		173 038 630	173 775 442
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	29 988 813	16 397 698
Summa långfristiga skulder		29 988 813	16 397 698
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 176 975	43 831 258
Leverantörsskulder		94 701	94 145
Skatteskulder		134 860	134 860
Övriga kortfristiga skulder		14 034	85 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	478 796	481 609
Summa kortfristiga skulder		29 899 366	44 627 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 926 809	234 800 273

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 236 733	1 971 418
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 679 376	1 678 380
	2 916 109	3 649 798
Erhållen ränta	23 979	14 624
Erlagd ränta	-1 997 523	-1 584 342
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	942 565	2 080 080
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	101 911	-385 096
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-73 484	-171 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	970 991	1 523 873
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-179 253	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-179 253	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 063 168	-763 168
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 063 168	-763 168
ÅRETS KASSAFLÖDE	-271 429	760 705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 867 258	1 106 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 595 829	1 867 258

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tuvebo Smedja har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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	1 - 6,67 %
---------	------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 064 023	2 901 314
Hysesintäkter, lokaler	1 121 133	1 624 067
Hysesintäkter, p-platser	379 600	327 100
Intäktsreduktion	-32 512	0
Övriga intäkter	102 080	73 031
Vatten	186 565	172 609
El	202 128	314 818
Summa	5 023 017	5 412 939

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-7
Elprisstöd	0	120 452
Övriga intäkter	3 379	11 489
Försäkringsersättning	0	115 257
Summa	3 380	247 191

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	121 739	58 061
Städning	10 046	50 609
Besiktning och service	75 454	48 732
Trädgårdsarbete	6 443	3 585
Summa	213 683	160 987

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 900
Trapphus/port/entr	0	4 482
Dörrar och lås/porttele	900	53 671
Ventilation	55 094	9 285
Fönster	15 336	0
Summa	71 330	70 337

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	14 251	0
Kabel-tv/bredband	7 424	0
Summa	21 675	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	217 055	212 078
Uppvärmning	308 255	259 051
Vatten	123 782	142 737
Sophämtning	1 050	0
Summa	650 142	613 866

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56 547	50 148
Bredband/Kabeltv	0	2 970
Samfällighet	651 635	657 496
Fastighetsskatt	67 430	134 860
Summa	775 612	845 474

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 467	4 321
Övriga förvaltningskostnader	65 010	43 686
Juridiska kostnader	82 677	6 883
Revisionsarvoden	23 248	27 022
Ekonomisk förvaltning	94 037	88 340
Konsultkostnader	0	46 774
Summa	268 438	217 026

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	83 786	78 750
Sociala avgifter	25 623	23 892
Summa	109 409	102 642

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 996 296	1 578 112
Övriga räntekostnader	1 227	6 230
Summa	1 997 523	1 584 342

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 278 075	236 278 075
Årets inköp	179 253	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 457 328	236 278 075
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 416 645	-2 738 265
Årets avskrivning	-1 679 376	-1 678 380
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 096 021	-4 416 645
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	230 361 307	231 861 430
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>86 433 679</i>	<i>86 433 679</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	19 743 000	19 743 000
Summa	115 743 000	115 743 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	72 113	70 733
Skattefordringar	13 348	0
Övriga fordringar	543 369	544 295
Nabo Klientmedelskonto	805 703	1 186 074
Borgo	539 213	438 000
Summa	1 973 745	2 239 101

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 658	260 659
Försäkringspremier	19 155	4 233
Förvaltning	25 116	24 746
Summa	141 929	289 638

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2026-03-13	1,24 %	14 356 035	14 505 159
SBAB	2025-03-13	4,32 %	14 356 020	14 505 148
SBAB	2026-03-16	3,98 %	14 056 035	14 505 159
SBAB	2025-02-19	3,49 %	14 356 035	14 505 159
SBAB	2032-02-12	2,52 %	2 041 663	2 208 331
Summa			59 165 788	60 228 956
Varav kortfristig del			29 176 975	43 831 258

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 349 948 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	27 278	35 441
Uppvärmning	37 739	39 097
Vatten	15 026	13 280
Förutbetalda avgifter/hyror	373 753	368 791
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	478 796	481 609

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	61 863 000	61 863 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtalet med FR Fastighetsservice upphörde 31 januari.

Underskrifter

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

Göteborg

Aymen Mohammed Zein
Styrelseledamot

Christian Pettersson
Ordförande

Mattias Larsson
Styrelseledamot

Petteri Lindö
Styrelseledamot

Christer Svensson
Styrelse

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

BoRevision
Helin Karam
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2025 15:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.03.2025 08:36

DOCUMENT ID:

SJVelYGTyg

ENVELOPE ID:

rJXegKfayx-SJVelYGTyg

DOCUMENT NAME:

Brf Tuvebo Smedja, 769635-8865 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Harald Irgens Pettersson cpetter@hotmail.se	Signed Authenticated	27.03.2025 10:47 27.03.2025 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.210
2. AYMEN MOHAMMED ZEIN mrzein91@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 15:09 27.03.2025 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.205.133
3. CHRISTER SVENSSON crlle.tuve@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 08:47 27.03.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.193.215
4. MATTIAS LARS OLOF LARSSON mattias.larsson@tommybyggare.se	Signed Authenticated	29.03.2025 17:30 29.03.2025 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.165.68
5. PETTERI LINDÖ petteri.lindo@gmail.com	Signed Authenticated	29.03.2025 20:08 29.03.2025 20:07	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.247.220
6. HELIN KARAM helin.karam@borevision.se	Signed Authenticated	30.03.2025 15:03 30.03.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.247.61

* 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 Tuvebo Smedja, org.nr. 769635-8865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tuvebo Smedja för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tuvebo Smedja för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2025 15:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 27.03.2025 08:36

DOCUMENT ID:

ryGVleFzTJx

ENVELOPE ID:

rkgmleYGpyx-ryGVleFzTJx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tuvebo Smedja 241231.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELIN KARAM	 Signed	30.03.2025 15:04	eID	Swedish BankID
helin.karam@borevision.se	Authenticated	30.03.2025 14:57	Low	IP: 81.224.247.61

* 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