



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Orustgatan 13

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 2007-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sandarna 15:8	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 2 049 kvm. Byggnadernas totalyta är 2098 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Andreas Ramesh Pils	Ordförande
Anna Beckman	Styrelseledamot
Åsa Holtz	Styrelseledamot
Carita Susanne Gustafsson	Styrelseledamot
Sofia Samuelsson	Styrelseledamot
Anette Ståhlberg	Suppleant
Johanna Kajsa Josefin Rydstedt	Suppleant

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Mats Nilsson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Uppdatering energisnål belysning, exteriört samt interiört  
● Byte av elsystem i fastigheten  
● Byte Fjärrvärmepump  
● Byggnation extra vindsförråd  
● Upprättande av Underhållsplan via SBC
- 2022-2023** ● Upphandling klottersanering efter återkommande behov - Löpande tills vidare
- 2023** ● Färdigställt renovering fasad  
● Beskärning träd
- 2024** ● OVK och radonmätning  
● Energideklaration

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2% och 2024-09-01 med 10%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 787 161	1 787 746	1 728 387	1 691 726
Resultat efter fin. poster	-421 085	-629 137	-1 304 390	-257 020
Soliditet (%)	21	22	23	27
Yttre fond	283 536	283 536	283 536	142 554
Taxeringsvärde	50 115 000	49 115 000	50 115 000	47 518 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	825	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	81,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 307	13 360	14 042	13 537
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 873	11 921	12 188	11 749
Sparande per kvm totalyta, kr	-120	-48	162	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	26	36	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	130	123	125
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	47	44	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	203	202	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	3,18	-	-
Räntekänslighet (%)	16,28	16,19	-	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -250 721 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Orsaken till årets förlust är främst de ökade räntekostnaderna som följt av det allmänna ränteläget de senaste åren. Föreningen har dock vidtagit åtgärder för att förbättra det ekonomiska resultatet framöver. Bland annat har avgifterna höjts, vilket tillsammans med en förväntad nedgång i ränteläget bedöms leda till en förbättrad ekonomisk situation under kommande år.

Styrelsen följer utvecklingen noggrant och kommer vid behov vidta ytterligare åtgärder för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	52 176 402	-	-11 537 828	40 638 574
Upplåtelseavgifter	2 822 114	-	-	2 822 114
Fond, yttre underhåll	283 536	-28 563	283 536	283 536
Uppskrivningsfond	30 913 290	-164 873	-	30 748 417
Kapitaltillskott	584 000	-	11 537 828	12 121 828
Balanserat resultat	-78 900 701	-180 728	-283 536	-79 364 964
Årets resultat	-629 137	629 137	-421 085	-421 085
<b>Eget kapital</b>	<b>7 249 505</b>	<b>0</b>	<b>-421 085</b>	<b>6 828 420</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-79 081 429
Årets resultat	-421 085
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 536
<b>Totalt</b>	<b>-79 786 049</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-79 786 049</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 787 161	1 787 746
Övriga rörelseintäkter	3	2 904	115 570
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 790 065</b>	<b>1 903 316</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 002 550	-1 410 101
Övriga externa kostnader	9	-269 432	-92 357
Personalkostnader	10	-12 287	-63 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 364	-170 364
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 454 633</b>	<b>-1 736 018</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>335 432</b>	<b>167 298</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 852	8 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-762 369	-805 109
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-756 516</b>	<b>-796 435</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-421 085</b>	<b>-629 137</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-421 085</b>	<b>-629 137</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	31 773 736	31 944 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 773 736</b>	<b>31 944 100</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 773 736</b>	<b>31 944 100</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 361	25 750
Övriga fordringar	13	296 378	712 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 629	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>343 368</b>	<b>738 590</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		164 894	166 576
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>164 894</b>	<b>166 576</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>508 261</b>	<b>905 166</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 281 997</b>	<b>32 849 266</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 582 516	44 044 688
Uppskrivningsfond		30 748 417	30 913 290
Fond för yttre underhåll		283 536	283 536
Kapitaltillskott		0	11 537 828
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 614 469</b>	<b>86 779 342</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-79 364 964	-78 900 701
Årets resultat		-421 085	-629 137
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-79 786 049</b>	<b>-79 529 838</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 828 420</b>	<b>7 249 505</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 715 000	16 195 285
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 715 000</b>	<b>16 195 285</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 195 285	8 815 000
Leverantörsskulder		72 754	69 730
Skatteskulder		124 622	120 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	345 916	399 312
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 738 577</b>	<b>9 404 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 281 997</b>	<b>32 849 266</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>335 432</b>	<b>167 298</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	170 364	170 364
	<b>505 796</b>	<b>337 662</b>
Erhållen ränta	5 852	8 674
Erlagd ränta	-872 428	-658 863
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-360 780</b>	<b>-312 527</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 906	-15 201
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	63 875	-41 532
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-320 811</b>	<b>-369 260</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	524 437
Amortering av lån	-100 000	-1 084 437
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>-560 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-420 811</b>	<b>-929 260</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>819 567</b>	<b>1 748 827</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>398 756</b>	<b>819 567</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Orustgatan 13 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 bredband, 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 %
Om- och tillbyggnad	1 %

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	1 471 320	1 390 405
Hysesintäkter bostäder	189 465	180 972
Hysesintäkter lokaler	8 748	8 748
Hysesintäkter p-plats	27 000	27 000
Hysesintäkter förråd	6 000	5 250
Bredband	67 848	171 960
Dröjsmålsränta	58	0
Pantsättningsavgift	5 730	2 100
Överlåtelseavgift	8 598	1 313
Administrativ avgift	294	0
Vidarefakturerade kostnader	2 100	0
Öres- och kronutjämning	-0	-2
<b>Summa</b>	<b>1 787 161</b>	<b>1 787 746</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	115 570
Återbäring försäkringsbolag	2 904	0
<b>Summa</b>	<b>2 904</b>	<b>115 570</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	22 831	26 400
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 820	525
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	48 900
Städning enligt avtal	74 552	76 223
Besiktningar	1 063	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	36 938	0
Energideklarationer	8 719	0
Brandskydd	10 096	0
Gårdkostnader	1 894	0
Gemensamma utrymmen	725	0
Snöröjning/sandning	21 974	20 046
Serviceavtal	15 752	16 050
Förbrukningsmaterial	2 535	1 187
<b>Summa</b>	<b>204 899</b>	<b>189 331</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 811	10 158
Tvättstuga	8 706	15 632
Trapphus/port/entr	0	16 650
VVS	1 575	3 355
Elinstallationer	0	68 800
Vattenskada	10 608	0
<b>Summa</b>	<b>24 700</b>	<b>114 595</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	309 038
Fasader	0	50 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>359 038</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	53 989	53 799
Uppvärmning	355 062	271 928
Vatten	129 235	99 524
Sophämtning/renhållning	64 840	54 974
<b>Summa</b>	<b>603 126</b>	<b>480 225</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 576	44 443
Markhyra/vägavgift/avgälder	6 101	11 829
Bredband	66 088	149 078
Fastighetsskatt	63 090	61 562
Korr. fastighetsskatt	-30	0
<b>Summa</b>	<b>169 825</b>	<b>266 912</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 321	330
Juridiska åtgärder	128 638	0
Inkassokostnader	3 302	1 902
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	758	0
Befarade förluster	758	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 400	20 216
Fritids och trivselkostnader	3 036	0
Föreningskostnader	3 849	473
Förvaltningsarvode enl avtal	50 249	48 218
Överlåtelsekostnad	16 466	1 838
Pantsättningskostnad	8 600	3 152
Administration	2 855	3 164
Konsultkostnader	30 200	1 845
Bostadsrätterna Sverige	0	11 220
<b>Summa</b>	<b>269 432</b>	<b>92 357</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	9 350	48 090
Arbetsgivaravgifter	2 937	15 107
<b>Summa</b>	<b>12 287</b>	<b>63 197</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	760 982	805 109
Dröjsmålsränta	1 314	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	73	0
<b>Summa</b>	<b>762 369</b>	<b>805 109</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 072 500	1 072 500
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 072 500</b>	<b>1 072 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-41 685	-36 189
Årets avskrivning	-5 496	-5 496
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-47 181</b>	<b>-41 685</b>
<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	32 163 500	32 163 500
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 250 215	-1 085 347
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-164 868	-164 868
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>30 748 417</b>	<b>30 913 285</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 773 736</b>	<b>31 944 100</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 200 000</i>	<i>16 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 115 000	21 115 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
<b>Summa</b>	<b>50 115 000</b>	<b>50 115 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	62 515	59 849
Transaktionskonto	216 193	178 540
Borgo räntekonto	17 670	474 451
<b>Summa</b>	<b>296 378</b>	<b>712 840</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	6 474	0
Förutbet försäkr premier	17 282	0
Förutbet bredband	12 873	0
<b>Summa</b>	<b>36 629</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Nordea	2026-05-20	4,02 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	Löst	-		7 815 000
Nordea	2025-05-21	0,90 %	7 195 285	7 195 285
Nordea	2026-09-16	2,73 %	1 000 000	1 000 000
Nordea	2028-09-20	2,76 %	7 715 000	
<b>Summa</b>			<b>24 910 285</b>	<b>25 010 285</b>
Varav kortfristig del			7 195 285	8 815 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 910 285 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Uppl kostn el	5 029	0
Uppl kostnad Värme	40 513	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 555	20 555
Uppl kostn räntor	53 200	163 259
Uppl kostn vatten	14 518	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 143	0
Uppl kostnad arvoden	28 650	47 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 002	15 066
Förutbet hyror/avgifter	169 306	152 482
<b>Summa</b>	<b>345 916</b>	<b>399 312</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 610 285	25 610 285

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Andreas Ramesh Pils  
Ordförande

---

Anna Beckman  
Styrelseledamot

---

Carita Susanne Gustafsson  
Styrelseledamot

---

Sofia Samuelsson  
Styrelseledamot

---

Åsa Holtz  
Styrelseledamot

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

---

Mats Nilsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.06.2025 10:40

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.05.2025 14:30

**DOCUMENT ID:**

r1QGIJyGzlg

**ENVELOPE ID:**

ByxGlkkffxg-r1QGIJyGzlg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Orustgatan 13, 769616-4651 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

**SHA-512:**

3ba31f80ed9a939c165ee7d1569972b5de7928e7e4b71172906a50d56078bf1840e1e955f262ff58af57e400dad17ef893953a44fa2fb581a1e68168819061cd

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carita Susanne Gustafsson carita.bonde@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:34 26.05.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.31
2. Andreas Ramesh Pils andreas.pils@outlook.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:43 26.05.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.234.220
3. SOFIA SAMUELSSON sofialinneasamuelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:45 26.05.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.200
4. ANNA BECKMAN anna.beckman@live.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:50 26.05.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.159.56
5. ÅSA HOLTZ asa.holtz@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 15:14 26.05.2025 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.136.63.26
6. MATS CARL INGEMAR NILSSON matso@saxomatso.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 10:40 09.06.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.99.208

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 Orustgatan 13, org.nr 769616-4657

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Orustgatan 13 för år 2024

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 kassaflöden] för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.<sup>1</sup>

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

---

<sup>1</sup> I gällande lag om ekonomiska föreningar krävs inte att revisorn gör ett uttalande om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. I SOU 2010:90 föreslås att ett sådant krav införs i den nya lagen om ekonomiska föreningar. Mot bakgrund av förväntad lagändring och att FARs tidigare exempel på revisionsberättelse i ekonomisk förening (RS 709, bilaga 2) innehållit ett frivilligt uttalande rekommenderar FAR att ett sådant uttalande lämnas även i fortsättningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Orustgatan 13 för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar) vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 2025-05-26

Mats Nilsson

Vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.05.2025 13:45

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.05.2025 14:30

**DOCUMENT ID:**

ByZflJ1ffge

**ENVELOPE ID:**

SJzgyMMee-ByZflJ1ffge

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse BRF Orustgatan 13.pdf

2 pages

**SHA-512:**

6dfda196f5b56fe1da7d0d811f8b2fc07319e8e1a4866c4

1ace9018b5131745c3e6e53a3657a6bb53b51bcab4803

627403f5b994d0ac6db6f36e6a8b2ac98d21

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS CARL INGEMAR NILSSON	Signed	30.05.2025 13:45	eID	Swedish BankID
matso@saxomatso.se	Authenticated	26.05.2025 15:28	Low	IP: 83.248.99.208

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments 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

## 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