

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

39:AN

Org.nr: 716408-8549

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen 39:an, 716408-8549, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.
På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Håkan Pettersson
Ledamot	Elisabeth Mossén
Ledamot	Michael Svensson
Ledamot	Liselotte Tolin
Ledamot	Peter Widén
Ledamot	Isabella Laakkonen Johansson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2026
2025
2025
2025
2026
2026

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
Intern revisor	Anna Hammarsten

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Olivedal 14:4

Nybyggnadsår: 1899

Värdeår: 1980

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 30 år, från 2021 till 2050.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	7	3	8	-	-

Av 19 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:	2025	kvm
Total bostadsarea (BOA):	1891	kvm
Total lokalarea inkl. garage (LOA) :	134	kvm

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 31 medlemmar i föreningen.

Under året har 2 överlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 30 medlemmar i föreningen.

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m ²)	Avtalstid
Handelsbolaget by Sonia	33	2027-09-30
Tapaso Linné AB	82	2026-09-30
Tapaso Linné AB	19	2026-09-30

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Novo Fastighet & Förvaltning AB
Fastighetslån	Nordea
Avfall	Renova Miljö AB / Göteborgs Kommun
Vatten och avlopp	Göteborgs Kommun
Elnät	Göteborg Energi Nät AB
Elhandel	Göteborg Energi Din El AB
Uppvärmning - Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Serviceavtal hissar	Otis AB
Klottersanering	Klotterjägarna AB
Revision	Access Revision AB
Skadedjursavtal	Anticimex AB
Brandskydd	Anticimex AB
Städ	Ewas Städ i Göteborg AB
Bredband/TV	Tele2 Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 ett resultat om -1 740 086 (-619 771) kr. Av dessa utgör avskrivningar och utrangeringar 2 096 939 (850 760) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utrangeringarna är ett resultat av att fasad- och takrenoveringen som skett under året, aktiverats som en tillgång i balansräkningen. I samband med renoveringen har man bland annat bytt ut gammal fasad och tak som inte var helt avskrivna och fortfarande hade ett bokföringsmässigt värde. Eftersom tillgångarna nu tagits bort har även dess kvarvarande bokföringsmässiga värde, 1 404 873 kr bokats bort och gett upphov till motsvarande negativa post i resultaträkningen.

Föreningen har amorterat 102 324 (73 000) kr på sina lån men tagit upp ett nytt lån om 1 000 000 kr. Kvarvarande lånevolym vid årets slut är 18 525 500 (17 627 824) kr.

De fördrade underhållsåtgärderna, utebliven försäljning av råvindsyta samt ett förändrat ränteläge under året har påverkat föreningens ekonomiska situation och inneburit att avgifterna inför 2024 höjdes med 20% för att därefter höjas med ytterligare 10% från och med 1 juli 2024. Höjningarna har skapat stabilitet i ekonomin och någon avgiftshöjning har därför inte gjorts inför 2025.

Tekniskt underhåll

Utifrån föreningens underhållsplan så slutfördes de under 2023 påbörjade underhållsåtgärderna under första kvartalet 2024. Åtgärderna avsåg främst fasader, tak, balkonger, plåtarbeten och målning av fönster. Den ursprungliga budgeten för åtgärderna uppgick till 5,4 mnkr samt 0,5 mnkr för projektledning. Ytterligare kostnader orsakat av tillkommande åtgärder samt mer kostnadskrävande lösningar har inneburit att kostnaderna översteg budgeten med 2,6 mkr. Styrelsen och den av styrelsen anlitade projektledaren förde diskussioner med entreprenören angående ansvarsfrågan för förseningen samt kostnadsökningen för att säkerställa ett avslut och kostnadstak för projektet. Den avtalade färdigställandetidpunkten samt kostnadsfördelningen utföll enligt överenskommelsen.

Föreningsstämman har sedan tidigare beslutat att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna till att konvertera råvindsytor till bostäder. Under året har konstaterats att råvindsytor inte kan konverteras till fler lägenheter utan den enda framkomliga vägen för att nyttja dessa som bopta är att råvindsytan ansluts till underliggande lägenheter. Styrelsen har inte haft möjlighet att driva frågan i någon större omfattning under året men projektet kommer att startas upp på nytt under 2025 och presenteras på årsstämman.

Styrelsens ord

Arbetet med att slutföra underhållsåtgärderna har varit högprioriterat under 2024 och samtidigt begränsa kostnaderna. Att stabilisera och stärka föreningens ekonomi har givetvis också varit en avgörande fråga. Styrelsen har därför sett över och placerat föreningens lån med en spridning av löptider och räntenivåer. Dessutom har en översyn av avtal genomförts och en upphandling har gjorts av ekonomisk förvaltning samtidigt som avtal om teknisk förvaltning sagts upp och ersatts med ett annat upplägg till betydligt lägre kostnad. Det nya avtalet kräver dock en viss arbetsinsats av oss som medlemmar men som totalt beräknas innebära sänkta kostnader på ca 100 tkr per år.

Under året har endast en gårdsdag genomförts (hösten) och framöver kommer det att vara viktigt att återgå till att genomföra gårdsdagar under både vår och höst: Gårdsdagarna är en viktig aktivitet både ur perspektivet att lära känna vilka som bor i föreningen men även att genomföra vissa arbeten och på så sätt hålla kostnaderna nere.

Utvecklingen av framför allt ränteläget har under året varit gynnsamt och medfört en lättnad på föreningens kostnader och kommer även fortsättningsvis att vara avgörande för föreningens ekonomiska utveckling.

Sammantaget så är inriktningen att föreningens fastighet och gemensamhetsytor ska vara i gott skick och avgifterna anpassas för en långsiktig ekonomisk balans

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*, tkr	2 212	1 822	1 682	1 673
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 740	- 620	73	283
Soliditet, %	47	48	62	60
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	939	745	690	690
Skuldsättning / kvm	9 148	8 705	5 778	6 305
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 797	9 322	6 188	6 751
Sparande / kvm	194	114	180	282
Räntekänslighet, %	10	13	9	10
Energikostnad* / kvm	194	170	153	153
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	78	77	78	77
Rörelseintäkt som går till räntor, %	32	27	9	8

* Nettoomsättningen har ökat markant från föregående år. Detta beror framförallt på höjda årsavgifter.

** Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i föreningens energikostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet: (Förenklat: Eget kapital/Totalt kapital *100) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2023 på 744kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2024s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2023s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per *kvm bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntor: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. År då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Upplysning om förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och utrangeringar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 758 318	2 202 197	2 425 869	- 5 506 202	- 619 771
Reservering underhållsfond			397 618	-397 618	
F.g. års resultatdisposition				-619 771	619 771
Årets resultat					-1 740 086
Vid årets slut	20 758 318	2 202 197	2 823 487	- 6 523 591	- 1 740 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 6 125 973
Årets resultat	- 1 740 086
Årets avsättning till yttre fond	- 397 618
Summa över/underskott	- 8 263 677

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 8 228 524
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 35 153
Totalt	- 8 263 677

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 212 295	1 821 567
Övriga rörelseintäkter		56 920	13 488
Summa rörelseintäkter		2 269 215	1 835 055
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	3	-1 007 969	-1 108 359
Administration och förvaltning	4	-171 919	-71 380
Personalkostnader	5	0	76 172
Avskrivningar	6	-692 066	-850 760
Övriga rörelsekostnader	7	-1 404 873	0
Summa rörelsekostnader		-3 276 827	-1 954 327
RÖRELSERESULTAT		-1 007 612	-119 272
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 562	55 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 036	-556 326
Summa finansiella poster		-732 474	-500 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 740 086	-619 771
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 740 086	-619 771
ÅRETS RESULTAT		-1 740 086	-619 771

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	35 989 691	29 662 625
Inventarier, maskiner och installationer	9	74 085	83 345
Pågående projekt		0	6 836 881
Summa materiella anläggningstillgångar		36 063 776	36 582 851
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 063 776	36 582 851
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		535 791	90 114
Övriga fordringar	10	296 646	3 105 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	73 499	68 995
Summa kortfristiga fordringar		905 936	3 264 852
Kassa och bank			
Kassa och bank		114 898	15 806
Summa kassa och bank		114 898	15 806
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 020 834	3 280 658
SUMMA TILLGÅNGAR		37 084 610	39 863 509

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 960 515	22 960 515
Underhållsfond		2 823 487	2 425 869
Summa bundet eget kapital		25 784 002	25 386 384
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 523 591	-5 506 202
Årets resultat		-1 740 086	-619 771
Summa fritt eget kapital		-8 263 677	-6 125 973
SUMMA EGET KAPITAL		17 520 325	19 260 411
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12 , 13	11 866 352	0
Summa långfristiga skulder		11 866 352	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 866 352	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12 , 13	6 659 148	17 627 824
Leverantörsskulder		94 887	1 378 802
Skatteskulder		4 328	8 742
Övriga skulder	14	244 389	223 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	695 181	1 364 293
Summa kortfristiga skulder		7 697 933	20 603 098
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 697 933	20 603 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 084 610	39 863 509

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Årets resultat		-1 740 086	-619 771
Avskrivningar och utrangeringar		2 096 939	850 760
Summa		356 853	230 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-414 342	-116 793
Förändring av rörelseskulder		-1 936 489	2 421 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 993 978	2 535 528
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 577 864	-6 929 487
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 577 864	-6 929 487
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		1 000 000	6 000 000
Amortering av låneskulder		-102 324	-73 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		897 676	5 927 000
Årets kassaflöde		-2 674 166	1 533 041
Likvida medel vid årets början		3 079 234	1 546 193
Likvida medel vid årets slut		405 068	3 079 234

Klientmedelskontot hos förvaltaren räknas som likvida medel i kassaflödesanalysen men ligger under övriga fordringar i balansräkningen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden har delats upp i komponenter efter Allmännyttans vägledning samt delats upp i gjorda avskrivningar med hänsyn till livslängd i underhållsplanen. Årets aktivering av tak- och fasadrenovering har gjort att beräknad nyttjandeperiod för dessa ökats till 50 år från tidigare 30 år.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Markanläggningar	25
Tvättmaskin	10
Stomme	120
Gårdsyta, entré	60
Balkonger	50
Fasader	50
Tak	50
Fönster	30
Dörrar	30
Trappor	50
VVS	60
EI	70
Restpost	120

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Taxeringsvärden för hyreshus från 2022 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2025. 2024 blir avgiften 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten, avfallshantering och bredband. Medlemmarna har egna elavtal.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 775 800	1 409 355
Hysesintäkter		
Förråd	31 565	0
Lokaler	372 960	380 244
	404 525	380 244
Övriga intäkter		
Debiterade värmekostnader	7 970	7 968
Debiterade renhållningskostnader	24 000	24 000
	31 970	31 968
Totalt nettoomsättning	2 212 295	1 821 567

Not 3. Fastighetskostnader	2024	2023
Taxebundna kostnader		
El	117 212	75 769
Uppvärmning	200 593	197 790
Vatten och avlopp	74 227	71 254
Avfallshantering	84 270	99 901
	476 302	444 714
Övriga driftkostnader		
Fastighetsskötsel	203 464	190 845
Bredband/kabel-TV	75 805	71 222
Övriga serviceavtal	53 828	77 684
Fastighetsförsäkring	30 984	28 169
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	59 750	58 971
	423 832	426 891
Reparationer		
Fasad	1 357	0
Invändigt	0	154 727
Fönster och dörrar	7 158	0
Mark och parkering	0	5 991
Installationer och teknik	64 167	76 036
	72 682	236 754
Planerat underhåll		
Installationer och teknik	35 153	0
Totalt fastighetskostnader	1 007 969	1 108 359

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Förvaltning		
Ekonomisk förvaltning *	82 065	43 561
Revision	20 969	13 198
	103 034	56 759
Administration		
Föreningsomkostnader	0	1 713
Bankkostnader	2 250	3 979
Övriga administrativa kostnader	7 287	1 901
	9 537	7 593
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	22 237	7 028
Uppläggningsavgift - nytt lån	37 110	0
	59 347	7 028
Totalt administration och förvaltning	171 919	71 380

* 2024s belopp är högre än föregående år då 2024 haft extra kostnader utöver det vanliga relaterade till förhandling med lokalhyresgäst.

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	0	-57 960
Sociala kostnader	0	-18 212
	0	-76 172
Totalt personalkostnader	0	-76 172

* Styrelsen har valt att inte ta ut något arvode sedan 2022. 2023s intäkt beror på tidigare års uppbokade kostnader som sedan vänts då det aldrig blev utbetalt.

Not 6. Avskrivningar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	644 863	803 556
Markanläggningar	37 943	37 943
Inventarier, maskiner och installationer	9 260	9 261
	692 066	850 760
Totalt avskrivningar	692 066	850 760

Not 7. Övriga rörelsekostnader	2024	2023
Övriga rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 404 873	0
Totalt övriga rörelsekostnader	1 404 873	0

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	25 297 639	25 323 296
Mark	8 236 400	8 236 400
Markanläggningar	983 862	983 862
Årets anskaffning byggnader	8 414 745	0
Försäljningar/utrangeringar	- 2 106 776	- 25 657
Utgående anskaffningsvärden	40 825 870	34 517 901
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 235 006	- 3 457 107
Markanläggningar	- 620 270	- 582 327
Försäljningar/utrangeringar	701 903	25 657
Årets avskrivning på byggnader	- 644 863	- 803 556
Årets avskrivning på markanläggningar	- 37 943	- 37 943
Utgående avskrivningar	-4 836 179	-4 855 276
Utgående redovisat värde	35 989 691	29 662 625
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 202 000	29 202 000
Taxeringsvärde mark	39 676 000	39 676 000
	68 878 000	68 878 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	66 000 000	66 000 000
Lokaler	2 878 000	2 878 000
	68 878 000	68 878 000
Not 9. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	92 606	84 255
Årets anskaffningar	0	92 606
Försäljningar/utrangeringar	0	- 84 255
Utgående anskaffningsvärden	92 606	92 606
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 9 261	- 84 255
Försäljningar/utrangeringar	0	84 255
Årets avskrivningar	- 9 260	- 9 261
Utgående avskrivningar	- 18 521	- 9 261
Utgående redovisat värde	74 085	83 345
Not 10. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 047	25 125
Klientmedelskonto	290 170	3 063 428
Momsfordran	0	17 190
Övriga fordringar	1 429	0
Summa	296 646	3 105 743
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	4 133	0
Förutbetald försäkringspremie	32 840	30 984
Övriga förutbetalda kostnader	36 526	38 011
Summa	73 499	68 995

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Nordea 3975 84 14488	2027-03-17	3,830 %	6 152 324	6 215 324
Nordea 3975 84 77447	2025-11-18	3,170 %	5 537 500	5 537 500
Nordea 3975 83 45060	2024-06-24	4,663 %	0	3 875 000
Nordea 3975 84 31900	2025-04-03	3,260 %	1 000 000	0
Nordea 3975 84 39200	2029-06-20	3,580 %	5 835 676	0
Nordea 3975 84 03737	2024-12-30	4,665 %	0	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 525 500	17 627 824
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 659 148	-17 627 824
			11 866 352	0

Förutom nästkommande års amorteringar består de kortfristiga skulderna utav lån som förfaller inom ett år från årets slut. Dessa lån omförhandlas vid förfalldatum.

Not 13. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 292 000	17 649 000
Summa:	19 292 000	17 649 000

Not 14. Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Deposition	219 866	219 866
Momsskuld	24 523	0
Övriga skulder	0	3 571
Summa	244 389	223 437

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	42 890	76 646
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	605 231	186 836
Upplupna driftskostnader	47 060	58 264
Övriga upplupna kostnader	0	1 042 547
Summa	695 181	1 364 293

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Håkan Pettersson
Ordförande

Elisabeth Mossén
Ledamot

Michael Svensson
Ledamot

Liselotte Tolin
Ledamot

Peter Widén
Ledamot

Isabella Laakkonen Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor
Access Revision AB

Anna Hammarsten
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF 39:an
Org.nr. 716408-8549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF 39:an 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 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 revisionsssed i Sverige.

Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Lekmannarevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.

Den Lekmannarevisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 BRF 39:an för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Anna Hammarsten
Lekmannarevisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2025



RB 2024 39an.pdf

(63459 byte)
SHA-512: 7a174c302a0dfd34fec76abf4734110c946c7
6665f3bbdfaa7657780420e67329e16714e5756b76006b
61e07f6dd087f31a4d17e2f2c7545b159853ed6685784

Underskrifter

2025-04-30 09:51:42 (CET)



Anna Hammarsten

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 08:02:09 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
ba8bfadcf1c21bb561f5f83c996ae97807208fec98f947ec6259a6bfeccbdf81609f56572625a16197198ca6b85ff5542dfb448d470d3db978241b1a6321f2ec1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2025



AR 24.pdf

(142411 byte)

SHA-512: 56376b58bed579540d2547cf421a0ab2a75eb
f8c5750007bbcddeb7eda8502fb05ed6e754997e07bd774
fc690350561a0e68677540ca489095768e29b07dc7817

Underskrifter

2025-04-29 16:42:14 (CET)



Anna Elisabeth Mosséen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-27 08:58:47 (CET)



Håkan Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-26 07:32:10 (CET)



Isabelle Laakkonen Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 16:54:58 (CET)



Liselotte Tolin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 14:25:12 (CET)



Michael Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-27 09:10:16 (CET)



Nils Peter Fredrik Widén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 10:01:43 (CET)



Anna Hammarsten

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 08:01:36 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

dd1300d461b112904bfa3a5b5622fa67ae3ab6198c3ae44e79d7a35f6d75ca0eb5565e2eaf6262f1f1c026177777c3f5d607661411e2818a0de8e6685dec23cc



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.