

Brf Cederborgen

Årsredovisning 2024



Brf Cederborg

Org.nr: 716444-1839

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cederborgen, 716444-1839, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jan-Henrik Stjerndahl
Ledamot	Rickard Ribbås
Ledamot	Emma Nilsson
Ledamot	Sanne Svensson
Suppleant	Hanna Christensen
Suppleant	Ali Kouaiber
Suppleant	Martin Karlsson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Extern revisor	Magnus Emilsson
	BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Hansson och Katarina Parkkonen.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 14:4 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1932 och förvärvades av föreningen 2006. Fastighetens adresser är Cederbourgsgatan 8 och Södra vägen 69 .

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler, 2 förråd samt 8 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
19	6

Total tomtarea:	772	kvm
Total bostadsarea:	1994	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1994	kvm
Total lokalarea:	521	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Danisenn AB (Cyrano)	241	120 mån	2034-05-31
Hai Lua Quan Bistro AB	115	36 mån	2027-04-30
Scandinavian Heart Care AB	115	36 mån	2026-01-31
On Tower Sweden AB	-	120 mån	2034-01-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar t.o.m. 2025-12-31.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex och Presto
Serviceavtal hissar	Vinga Hiss
Serviceavtal mattor	Elis Textil

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 181 852 kr och planerat underhåll för 657 852 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 4 avser väggförstärkningsarbeten i trapphus samt slipning, lackning och montering av spegelglas i hissar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 425 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, vilket motsvarar 169 kr per kvadratmeter. Inga större underhållsåtgärder ligger per årsredovisningens avlämnande planerade de närmsta åren, men styrelsen kommer löpande att se över mindre underhåll och bl.a. genomföra filmning och inspektion av avloppssystemet under 2025 för att avgöra huruvida större underhåll kan bli aktuella.



Sammanställning av utförda åtgärder

År

Byte av fastighetsboxar	2022-2023
Justering och smörjning av balkongdörrar och fönster	2022-2023
Byte av två torkskåp	2022
OVK-besiktning (ombesiktning efter ordinarie OVK 2021)	2022
Installation av fem laddstolpar	2021
Byte av cirkulationspump samt injustering av värmesystem	2021
Isolering av värmerör i lokal	2021
Installation av höghastighetsfibernet	2020
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2019
Renovering av inre och yttre portar	2019
Byte av radiatorventiler och termostater	2019
Grundkontroll till följd av byggnation av Västlänken	2019
Byte av fönster till restauranglokal	2018
Två nya tvättmaskiner samt en ny torktumlare och nytt torkskåp till tvättstuga	2017-2018
Renovering av huskropp	2017
Renovering av tvättstuga	2015
Borinfiltration av fastighetsgrund	2014
Relining	2014
Renovering av yttertak	2013
Renovering av balkonger	2013
Renovering av hiss	2008-2009
Renovering av badrum	2006-2007
Rörstambyte	1982
Elstambyte	1982

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året omförhandlat det uppsagda avtalet med lokalhyresgäst Danisenn AB (Cyrano). Omförhandlat avtal trädde i kraft fr.o.m. 2024-06-01 och innebar högre hyresintäkter samt separata avtal för tre parkeringsplatser som tidigare inkluderats i lokalavtalet.

Nytt avtal med On Tower Sweden AB avseende montering och installation av en antenn på taket trädde i kraft fr.o.m. 2024-02-01 och resulterade i tillkommande hyresintäkter.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 38 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade och vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande finns inga beslut om kommande avgiftsförändringar.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 648	1 986	1 773	1 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 599	- 699	- 888	- 24
Förändring av underhållsfond, tkr	-233	186	203	306
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	70	-450	-654	103
Sparande, kr/kvm	168	161	126	211
Soliditet (%)	64	65	66	67
Årsavgift, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	604	549	457	508
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45	55	51	51
Driftskostnad, kr/kvm	431	387	385	352
Energikostnad, kr/kvm	166	132	149	140
Ränta, kr/kvm	158	108	42	27
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	169	166	162	159
Skuldsättning, kr/kvm	4 110	4 138	4 166	4 194
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 184	5 219	5 255	5 290
Räntekänslighet (%)	8.59	9.51	11.49	10.41
Snittränta (%)	3.84	2.6	1.01	0.65

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, d.v.s. en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 589 133	695 944	- 8 729 279	- 698 706
Disposition enligt föreningsstämma			-698 706	698 706
Avsättning till underhållsfond		425 000	-425 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-657 852	657 852	
Årets resultat				- 599 058
Vid årets slut	29 589 133	463 092	- 9 195 133	- 599 058

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 9 427 985
Årets resultat före fondändring	- 599 058
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 425 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	657 852
Summa över/underskott	- 9 794 191

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 9 794 191
Totalt	- 9 794 191

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

Årsavgifter och hyror

2

2 254 764

1 897 751

Övriga rörelseintäkter

3

393 246

87 959

Summa Rörelseintäkter

2 648 010

1 985 710

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 923 906

-1 444 318

Övriga kostnader

5

-409 844

-467 002

Personalkostnader

6

-89 852

-78 696

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-436 121

-435 196

Summa Rörelsekostnader

-2 859 723

-2 425 212

RÖRELSERESULTAT

-211 713

-439 502

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 539

11 457

Räntekostnader och liknande resultatposter

-396 884

-270 661

Summa Finansiella poster

-387 345

-259 204

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-599 058

-698 706

RESULTAT FÖRE SKATT

-599 058

-698 706

ÅRETS RESULTAT

-599 058

-698 706





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	30 371 308	30 793 230
Inventarier, maskiner och installationer	10	94 591	108 790
Summa materiella anläggningstillgångar		30 465 899	30 902 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 465 899	30 902 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		101 250	0
Övriga fordringar		45 665	76 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	205 746	105 172
Summa kortfristiga fordringar		352 661	181 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	773 913	781 009
Summa kassa och bank		773 913	781 009
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 126 575	962 510
SUMMA TILLGÅNGAR		31 592 473	31 864 531



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 589 133	29 589 133
Underhållsfond		463 092	695 944
Summa bundet eget kapital		30 052 225	30 285 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 195 133	-8 729 279
Årets resultat		-599 058	-698 706
Summa fritt eget kapital		-9 794 191	-9 427 985
SUMMA EGET KAPITAL		20 258 034	20 857 092
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	4 471 250	0
Summa långfristiga skulder		4 471 250	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 471 250	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	5 866 298	10 407 500
Leverantörsskulder		411 408	107 358
Skatteskulder		5 712	4 687
Övriga skulder		137 490	115 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	442 281	372 301
Summa kortfristiga skulder		6 863 189	11 007 439
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 863 189	11 007 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 592 473	31 864 531



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-211 713	-439 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		436 121	435 196
Summa		224 408	-4 306
Erhållen ränta		9 539	11 457
Erlagd ränta		-396 884	-270 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-162 937	-263 510
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-171 158	-94 598
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		396 951	-184 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten		62 856	-542 185
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		0	11 888
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	11 888
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		10 390 000	5 846 250
Amortering av låneskulder		-10 459 952	-5 916 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-69 952	-70 000
Årets kassaflöde		-7 096	-600 297
Likvida medel vid årets början		781 009	1 381 306
Likvida medel vid årets slut		773 913	781 009



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader:	
-Byggnad	88
-Säkerhetssdörrar	40
-Ommålning fasad	20
-Hissanläggning	20
Markanläggningar:	
-Källsorteringsanläggning	20
-Kompostkärl	20
Inventarier, maskiner och installationer:	
-Laddstolpar	15
-Tvättmaskiner	15
-Torktumlare	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hyresintäkter

Hyror lokaler *

Hyror p-platser **

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 203 575	1 094 207
Hyror lokaler *	940 189	715 044
Hyror p-platser **	111 000	88 500
	1 051 189	803 544
Totalt årsavgifter och hyror	2 254 764	1 897 751

* Tillkommande hyresintäkter från antenn fr.o.m. 2024-02-01. Första hyresinbetalningen inkluderade extra hyresbetalning med 60 000 kr enligt tecknat avtal. Omförhandlat avtal med Danisenn AB (Cyrano) fr.o.m. 2024-06-01 bidrar också till högre hyresintäkter 2024.

** Tillkommande hyresintäkter till följd av att tre parkeringsplatser som tidigare inkluderats i lokalavtal med Danisenn AB (Cyrano) fr.o.m. 2024-06-01 debiteras separat.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

El, laddplatser

Debiterad fastighetsskatt

Erhållna bidrag *

Försäkringsersättningar

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter **

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	890
El, laddplatser	12 403	14 818
Debiterad fastighetsskatt	46 788	46 788
Erhållna bidrag *	0	11 330
Försäkringsersättningar	52 133	0
Överlåtelseavgifter	4 059	5 042
Övriga intäkter **	277 863	9 091
	393 246	87 959
Totalt övriga rörelseintäkter	393 246	87 959

* Intäkt avser erhållet statligt elstöd.

** Intäkt 2024 inkluderar rättsskyddsersättning med 262 500 kr.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	45 500	48 123
Uppvärmning	265 088	239 076
Vatten och avlopp *	105 744	44 745
Avfallshantering	79 497	52 999
Teknisk förvaltning	275 143	280 520
Serviceavtal	12 273	11 765
Besiktningsskostnader **	4 067	21 392
Systematiskt brandskyddsarbete	24 483	12 507
Snöröjning	12 308	12 948
Gångbanerrenhållning	4 879	6 769
Bredband	84 442	84 488
Kabel-TV	16 700	15 892
Försäkringar	56 026	50 730
Förbrukningsmaterial	10 633	5 684
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 420	86 395

1 084 202

974 032

Reparationer

Tak	19 507	0
Fönster	9 333	738
Balkonger	18 732	0
Hiss	11 509	23 971
Armaturer	866	0
Lokaler	70 395	13 629
Skadedjur	0	1 588
Vattenskador	10 245	139 824
Tvättutrustning	2 279	2 338
Dörrar/portar/lås	2 310	18 225
VA & sanitet	15 229	10 028
Värme	4 273	19 084
Ventilation	0	4 488
El	17 174	1 271
Tele/TV/porttelefon	0	4 323

181 852

239 504

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	0	165 318
Hiss	55 208	0
Övrigt, gemensamma utrymmen ***	602 644	65 464

657 852

230 782

Totalt fastighetskostnader

1 923 906

1 444 318

* Kostnad 2023 betydligt lägre till följd av en släpande avläsning från Göteborgs Stad.

** Kostnad 2023 inkluderar brandsäkerhetstillsyn av elanläggning.

*** Kostnad 2024 avser arbete med väggförstärkning i trapphus. Kostnad 2023 avser arbeten i trapphus samt installation av nya fastighetsboxar.



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	126 012	114 090
Revision	18 419	14 532
Tele och post	1 540	1 836
Jurist- och advokatkostnader	241 478	297 184
Bankkostnader	1 464	734
Övriga externa tjänster *	6 806	37 826
Övriga externa kostnader	14 125	800
Totalt övriga kostnader	409 844	467 002

* Kostnad 2023 inkluderar 30 401 kr konsultarvode avseende solcellsprojekt.

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden	68 760	63 000
-----------------	--------	--------

Övriga personalkostnader

Övriga arvoden	3 000	0
Sociala kostnader	18 092	15 696
	21 092	15 696

Totalt personalkostnader

89 852 **78 696**

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	415 517	415 517
Markanläggningar	6 405	6 405
Inventarier, maskiner och installationer	14 199	13 274
	436 121	435 196

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

436 121 **435 196**

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 624 000	12 624 000
Summa:	12 624 000	12 624 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	23 037 597	23 037 597
Mark	13 594 823	13 594 823
Markanläggningar	128 094	128 094
Utgående anskaffningsvärden	36 760 514	36 760 514
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 897 817	- 5 482 300
Markanläggningar	- 69 467	- 63 062
Årets avskrivning på byggnader	- 415 517	- 415 517
Årets avskrivning på markanläggningar	- 6 405	- 6 405
Utgående avskrivningar	-6 389 206	-5 967 284
Utgående redovisat värde	30 371 308	30 793 230
<i>Varav</i>		
Byggnader	16 724 263	17 139 780
Mark	13 594 823	13 594 823
Markanläggningar	52 222	58 627
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 776 000	27 776 000
Taxeringsvärde mark	42 691 000	42 691 000
	70 467 000	70 467 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	65 800 000	65 800 000
Lokaler	4 667 000	4 667 000
	70 467 000	70 467 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	185 280	197 168
Justerat anskaffningsvärde laddstolpar *	0	-11 888
Utgående anskaffningsvärden	185 280	185 280
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 76 490	- 63 216
Årets avskrivningar	- 14 199	- 13 274
Utgående avskrivningar	- 90 689	- 76 490
Utgående redovisat värde	94 591	108 790
* Justering till följd av retroaktivt avdragen investeringsmoms på installationen.		
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	7 813	9 275
Förutbetald försäkring	65 589	56 026
Förutbetalda kostnader	132 344	39 871
Summa	205 746	105 172



Not 12. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	773 913	781 009
Summa	773 913	781 009

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 866 298	10 407 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 471 250	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	10 337 548	10 407 500

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2024-01-30	0,890 %	0	4 561 250
Fastighetslån Stadshypotek	2024-03-04	4,450 %	0	5 846 250
Fastighetslån Stadshypotek	2025-03-04	2,995 %	5 821 298	0
Fastighetslån Stadshypotek	2026-01-30	3,650 %	2 516 250	0
Fastighetslån Stadshypotek	2027-01-30	3,510 %	2 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			10 337 548	10 407 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 866 298	-10 407 500
			4 471 250	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 650	86 080
Upplupna räntekostnader	40 083	22 895
Förutbetalda intäkter	179 166	155 252
Upplupna revisionsarvoden	16 900	15 000
Upplupna kostnader	112 484	93 074
Summa	442 283	372 301



Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan-Henrik Stjerndahl
Ordförande

Rickard Ribbås
Ledamot

Emma Nilsson
Ledamot

Sanne Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 17:50

SENT BY OWNER:

Joakim Hjalte • 17.03.2025 11:38

DOCUMENT ID:

Sk26sOS31x

ENVELOPE ID:

Sksaour3ke-Sk26sOS31x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Cederborgren.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
RICKARD RIBBÅS	 Signed	17.03.2025 19:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/05/27)
	Authenticated	17.03.2025 18:18	Low	
JAN-HENRIK STJERND AHL	 Signed	17.03.2025 20:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/01/24)
	Authenticated	17.03.2025 20:31	Low	
Sanne Heidi Joanne Svensson	 Signed	19.03.2025 15:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/05/23)
	Authenticated	19.03.2025 15:02	Low	
Emma Maria Nilsson	 Signed	20.03.2025 07:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/04/17)
	Authenticated	20.03.2025 07:48	Low	
Kurt Magnus Emilsson	 Signed	24.03.2025 17:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06)
	Authenticated	24.03.2025 17:48	Low	

* 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CEDERBORGEN, org.nr. 716444-1839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CEDERBORGEN 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CEDERBORGEN 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 överträdelser 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 mars 2025



Revisionsberättelse Cederborgen.pdf

(120530 byte)
SHA-512: 7f5343d4ecc1c26b53b9ab907ccd3d68b05a0
6fa1e55e7dac12877f5ea0fb8af6487c5667f792b8adea
a046721ebf87edb6c4ef16977a31fe9f50bc484b9f337

Underskrifter

2025-03-24 17:50:44 (CET)



Kurt Magnus Emilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Cederborgen

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:
bf13a18aacd36aa0058bb9f0026a97d367e115385e6c80fca222a9f4dd81e48000327d3173c096c4361a3d1c43eee58222a14e595034d4913b985e8710652
6d4



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.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

