

Brf Branten

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Branten
769612-2477
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Branten, 769612-2477, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i samfälligheten Göteborg Inom Vallgraven GA:11.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Vibeke Schack	Ordförande	2025
Karin Dahlmo	Ledamot	2025
Sebastian Rosén	Ledamot	2024
Eric Blidmark	Ledamot	2025
Roosbeh Nateghi	Ledamot	2024
Zhiqiang Tang	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Madelen Beck	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Britt Strömberg	Föreningsrevisor	
Håkan Kjellström, Addact	Auktoriserad revisor	
<u>Valberedning</u>		
Mansour Nekooparvar	Sammanställande	
Eva Flyborg		

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 64:28 i Göteborg kommun som förvärvades 2005. Fastigheten bebyggdes 1947 samt 1980 och består av två sammanbyggda huskroppar med adress Norra Liden 6 och 8. Fastigheten är avstyckad genom en tredimensionell fastighetsbildning från två lokalhuskroppar där Göteborg Inom Vallgraven 64:28 utgör stamfastigheten.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och 21 förråd samt 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	2 rokv	3 rok	4 rok
6	4	13	2	27	6

Total tomtarea:	1 137 kvm
Total bostadsarea:	4 305 kvm
Lokalarea:	14 kvm
Förrådsarea:	118 kvm

Gemensamhetsanläggningar

Terrass
Föreningsrum
Extra förråd, 18 stycken på NL 6 och NL 8
Ett hobbyrum på NL 8
Ett MC-rum
Cykelrum
Barnvagnsrum på NL 6
Barnvagnsrum på NL 8

Kommentar

Med gemensamma möbler och gasolgrill
Styrelserum och lokal att hyra till övernattnig och fest
Hyra per kvadratmeter, kölista
Förvaring av föreningsprylar
Plats för 2 MC, kölista
Ett på vardera NL 6 och NL 8
Entréplan
Ett på varje våningsplan

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

PS Home Sweden
Bellis Växtmiljö
Göteborgs Stad
Fortum
Göteborg Energi
Renova Miljö
Tele2
Anticimex
Kone
CWS

Fastighetsskötsel & städning
Växtskötsel
Gångbanerrenhållning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Sorterat avfall
Tv, bredband och telefoni
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal entrémattor



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 254 318 kr och planerat underhåll för 160 604 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har föreningen även köpt in en tvättmaskin och en torktumlare till ett belopp om 134 671 kr. Då maskinerna betraktas som en investering har den således aktiverats på balansräkningen. Investeringen kommer att belasta föreningens resultat genom årliga avskrivningar de kommande 15 åren och redovisas i not 11 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-03-08 av Sustend. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med antagen underhållsplan. 2023 uppgår avsättningen till 343 000 kr, vilket motsvarar 77 kr per kvm.

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Kopplat in ny VVC-pump i pannrummet (NL 8)	2023
Rensning av ventilation	2023
Byte av takfläkt	2023
Byte av dörrcentral till barnvagnsrum	2023
Målning av cykelrum (NL 8)	2023
Byte av rännor på norra gaveln	2022
OVK-besiktning (NL 8)	2022
Lackning av entrédörrar (NL 6 och NL8)	2021
OVK-besiktning (NL 8)	2019
Byte av alla branddörrar (NL 6)	2019
Nya extraförråd har tillkommit (NL 6 och NL 8)	2019
Tvätt av loftgångsfasader (NL 8)	2019
Lasering och kittning av fönster på fasad ut mot älven (NL 8)	2019
Målning av inneväggar, nya fronter, nya eluttag balkonger (NL 8)	2019
Betongreparationer på balkonger (NL 8)	2019
Byte hänggränna och stuprör västra fasaden samt målning takfot	2019
Uppfräschningen av entrén (NL 8)	2018
Kontroll av eldstäder (NL 6)	2018
Injustering värme (NL 8)	2017
Underhåll klinkerloftgång (NL 8)	2017
Förbesiktning av byggnaderna inför Västlänkens sprängningar	2017
Installation av taggläsare	2017
Upprustning soprum (NL 6 och N L8)	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-28. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 88 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 89 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 årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-03-01 höja årsavgiften med 20 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för tv, bredband och telefoni.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 204	3 072	3 137	3 054
Resultat efter finansiella poster	-770	-318	-272	-187
Förändring av underhållsfond	182	404	415	425
Resultat efter fondförändringar	-952	-722	-686	-612
Sparande kr / kvm	101	176	184	201
Soliditet %	66	66	66	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	715	694	637	640
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	96	97	87	90
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	660	640	691	694
Driftskostnad, kr / kvm	353	343	331	307
Energikostnad kr / kvm	159	162	156	121
Ränta, kr / kvm	140	106	107	109
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	77	99	99	99
Lån, kr / kvm	6 513	6 806	6 899	6 992
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	6 713	6 806	6 899	6 992
Räntekänslighet (%)	9,38	9,80	10,84	10,93
Snittränta (%)	2,15	1,55	1,55	1,56

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 lån 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, dvs 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, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	66 685 472	3 935 791	-11 218 717	-318 436
Disposition enligt föreningsstämma			-318 436	318 436
Avsättning till underhållsfond		343 000	-343 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-160 604	160 604	
Årets resultat				-773 078
Vid årets slut	66 685 472	4 118 187	-11 719 549	-773 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 537 153
Årets resultat före fondförändring	-773 078
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-343 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	160 604
Summa över/underskott	-12 492 627

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-12 492 627
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 874 870	2 786 420
Övriga rörelseintäkter	3	329 366	285 464
Summa rörelseintäkter		3 204 236	3 071 884
		3 204 236	3 071 884
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-254 318	-88 074
Planerat underhåll	5	-160 604	-24 063
Driftskostnader	6	-1 564 461	-1 476 054
Övriga kostnader	7	-234 200	-199 671
Personalkostnader	8	-109 993	-96 228
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 058 466	-1 052 895
Summa rörelsekostnader		-3 382 042	-2 936 985
Rörelseresultat		-177 806	134 899
Finansiella poster			
Ränteintäkter		25 426	928
Räntekostnader		-620 698	-454 263
Summa finansiella poster		-595 272	-453 335
Resultat efter finansiella poster		-773 078	-318 436
Resultat före skatt		-773 078	-318 436
Årets resultat		-773 078	-318 436

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	86 175 818	87 227 324
Inventarier, maskiner och installationer	11	198 976	71 265
Pågående nyanläggningar	10	43 044	-
		86 417 838	87 298 589
Summa anläggningstillgångar		86 417 838	87 298 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		4 192	8 252
Övriga fordringar		52 514	766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	138 653	118 576
		195 359	127 594
Kassa och bank	13	1 242 233	1 673 675
Summa omsättningstillgångar		1 437 592	1 801 269
SUMMA TILLGÅNGAR		87 855 430	89 099 858



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 685 472	66 685 472
Underhållsfond		4 118 187	3 935 791
		70 803 659	70 621 263
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 719 549	-11 218 717
Årets resultat		-773 078	-318 436
		-12 492 627	-11 537 153
Summa eget kapital		58 311 032	59 084 110
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	15 500 000	15 900 000
		15 500 000	15 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 400 000	13 400 000
Leverantörsskulder		119 599	186 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	524 799	528 815
		14 044 398	14 115 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 855 430	89 099 858

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-177 806	134 899
Avskrivningar	1 058 466	1 052 895
	880 660	1 187 794
Erhållen ränta	25 426	928
Erlagd ränta	-620 698	-454 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	285 388	734 459
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-67 765	-5 090
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-71 350	-34 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146 273	695 124
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-177 715	-55 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-177 715	-55 884
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	13 000 000	-
Amortering av låneskulder	-13 400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	-431 442	239 240
Likvida medel vid årets början	1 673 675	1 434 435
Likvida medel vid årets slut	1 242 233	1 673 675

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader*

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Fasad och balkonger	25-50 år
-Hissar, ledningssystem	40 år
-Övrigt	25 år
-Armaturer	20 år
-Porttelefon/passage	20 år
-Rökgasfläktar	20 år
-Isolering av vind	15 år
-Förråd	10 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Mangel	15 år
-Tvättmaskin	15 år
-Torktumlare	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 841 831	2 754 720
Hyror p-platser/garage	7 716	5 688
Övriga objekt	25 323	26 012
Summa	2 874 870	2 786 420

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	238 032	233 856
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	34 112	16 148
Överlåtelseavgifter	10 294	11 972
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 358	9 178
Övriga intäkter *	42 570	14 310
Summa	329 366	285 464

* Av intäkt 2023 avser 33 825 kr utbetalning av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 858	10 489
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 755	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 588	7 409
Övrigt, gemensamma utrymmen	25 206	-
VA & sanitet, installationer	10 647	3 743
Värme, installationer	-	6 795
Ventilation, installationer	9 821	2 712
El, installationer	-	2 231
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 750	-
Hiss	52 840	43 780
Huskropp	17 085	5 671
Markytor	8 431	-
Vattenskador	81 353	2 500
Klottersanering	1 984	2 744
Summa	254 318	88 074

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 233	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 075	-
Värme, installationer	2 271	-
Ventilation, installationer	70 775	-
Hiss	70 250	-
Huskropp	-	24 063
Summa	160 604	24 063

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	95 402	91 342
Teknisk förvaltning	213 928	185 797
OVK-besiktning	22 919	19 269
Besiktningsskostnader	1 874	1 791
Gångbanererenhållning	12 672	11 526
Snöröjning	12 088	6 819
Serviceavtal	59 140	57 854
Förbrukningsinventarier	-	1 488
Förbrukningsmaterial	7 411	4 842
El	167 103	192 292
Uppvärmning	397 217	380 641
Vatten och avlopp	140 977	125 381
Avfallshantering	123 420	109 686
Försäkringar	47 269	43 731
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 306	4 960
Kommunikationskostnader	258 735	238 635
Summa	1 564 461	1 476 054

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	3 044	17 459
Frakter och transporter	-	1 091
Kontorsmaterial och trycksaker	3 181	3 148
Tele och post	6 601	4 131
Förvaltningskostnader	137 425	124 597
Revision	20 000	20 800
Bankkostnader	350	2 287
IT-tjänster	4 698	4 257
Övriga externa tjänster **	56 450	19 100
Övriga externa kostnader	2 451	2 801
Summa	234 200	199 671

* Av kostnaden 2022 avser 12 790 kr inköp av utemöbler.

** Av kostnaden 2023 avser 52 700 kr upprättande av ny underhållsplan. Kostnaden 2022 avser granskning av håltagning.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	90 031	78 504
Föreningsvald revisor	-	4 906
Utbildning	-	2 738
Summa	90 031	86 148
Sociala avgifter	19 962	10 080
Summa	109 993	96 228

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 051 506	1 051 507
Inventarier, maskiner och installationer	6 960	1 388
Summa	1 058 466	1 052 895

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	61 587 105	61 587 105
-Mark	36 950 457	36 950 457
	98 537 562	98 537 562
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	43 044	-
	43 044	-
Utgående anskaffningsvärden	98 580 606	98 537 562
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 310 238	-10 258 731
	-11 310 238	-10 258 731
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 051 506	-1 051 507
	-1 051 506	-1 051 507
Utgående avskrivningar	-12 361 744	-11 310 238
Redovisat värde	86 218 862	87 227 324
<i>Varav</i>		
Byggnader	49 225 361	50 276 867
Mark	36 950 457	36 950 457
Pågående nyanläggningar	43 044	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	142 200 000	142 200 000
Lokaler	324 000	324 000
Totalt taxeringsvärde	142 524 000	142 524 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>56 405 000</i>	<i>56 405 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	76 701	20 817
	76 701	20 817
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	134 671	55 884
	134 671	55 884
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	211 372	76 701
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 436	-4 048
	-5 436	-4 048
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 960	-1 388
	-6 960	-1 388
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-12 396	-5 436
 Redovisat värde	198 976	71 265

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	4 397
Förutbetald försäkring	49 357	47 269
Övriga förutbetalda kostnader	89 296	66 910
Summa	138 653	118 576

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	231 301	1 673 675
Transaktionskonto Swedbank	1 010 932	-
Summa	1 242 233	1 673 675

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 400 000	13 400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 500 000	15 900 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	28 900 000	29 300 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	28 900 000	29 300 000
Summa	28 900 000	29 300 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,16 %	2027-12-30	16 300 000	-	400 000	15 900 000
Stadshypotek	4,62 %	2024-06-30	-	6 500 000	-	6 500 000
Stadshypotek	4,62 %	2024-03-21	-	6 500 000	-	6 500 000
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	3 000 000	-	3 000 000	-
Swedbank	Lån löst	Lån löst	10 000 000	-	10 000 000	-
Summa			29 300 000	13 000 000	13 400 000	28 900 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	118 320	114 874
Upplupna räntekostnader	7 508	3 692
Förutbetalda intäkter	241 867	233 781
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna driftskostnader	136 104	155 468
Summa	524 799	528 815

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000
Summa ställda säkerheter	37 500 000	37 500 000

Underskrifter

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

Vibeke Schack
Styrelseordförande

Karin Dahlmo

Sebastian Rosén

Eric Blidmark

Roozbeh Nateghi

Zhiqiang Tang

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

Håkan Kjellström, Addact
Auktoriserad revisor

Britt Strömberg
Föreningsrevisor



Brf Branten, årsredovisning 2023

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Mar 28 2024 07:21AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6602BC3D51E70
MAR 28 2024 07:21AM





Mar 26 2024 01:20PM	
Mar 26 2024 02:29PM	Vibeke Schack granskade dokumentet:
Mar 26 2024 02:30PM	 Vibeke Schack signerade dokumentet
Mar 26 2024 05:09PM	Karin Dahlmo granskade dokumentet:
Mar 26 2024 05:09PM	 KARIN DAHLMO signerade dokumentet
Mar 26 2024 01:59PM	Sebastian Rosén granskade dokumentet:
Mar 26 2024 01:59PM	 SEBASTIAN ROSÉN signerade dokumentet
Mar 27 2024 05:22PM	Eric Blidmark granskade dokumentet:
Mar 27 2024 05:47PM	 BENGT ERIK GUSTAV BLIDMARK signerade dokumentet
Mar 26 2024 04:45PM	Roozbeh Nateghi granskade dokumentet:
Mar 26 2024 04:46PM	 ROOZBEH NATEGHI signerade dokumentet
Mar 26 2024 09:34PM	Zhiqiang Tang granskade dokumentet:
Mar 26 2024 09:35PM	 Zhiqiang Tang signerade dokumentet
Mar 27 2024 06:05PM	Britt Strömberg granskade dokumentet:
Mar 27 2024 06:06PM	 BRITT MARGARETHA STRÖMBERG signerade dokumentet
Mar 28 2024 07:20AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Mar 28 2024 07:21AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Mar 28 2024 07:21AM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Branten

Org.nr. 769612-2477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Branten för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



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 Bostadsrättsföreningen Branten för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Berit Strömberg

Föreningsrevisor

Brf Branten, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 07 2024 09:13AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
65E96B5DE683A
MAR 07 2024 09:13AM

Deltagare

Linda Westh (Skapare) Bredablickgruppen linda.westh@bredablickgruppen.se 0724553901 Skickades: Mar 07 2024 08:24AM	Britt Strömberg (Esignatur) britt.stromberg6@gmail.com Signerad: Mar 07 2024 08:40AM
Håkan Kjellström (Esignatur) hakan.kjellstrom@adact.se Signerad: Mar 07 2024 09:13AM	

Registrerade händelser

Mar 07 2024 08:24AM	
Mar 07 2024 08:39AM	Britt Strömberg granskade dokumentet:
Mar 07 2024 08:40AM	 BRITT MARGARETHA STRÖMBERG signerade dokumentet
Mar 07 2024 09:12AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Mar 07 2024 09:13AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Mar 07 2024 09:13AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. 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 t.ex. 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 t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period 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 föreningsstämman 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 ta upp och 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

