



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Redutten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-04.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungälv Chaffören 9	2007	Kungälv

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 174 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

### Styrelsens sammansättning

Ulf Andersson	Ordförande
Ylva Fredriksson	Ledamot
Stina Oad	Ledamot
Pirkko Irene Rytteri	Suppleant
Lars-Erik Larsson	Suppleant
Gerd Fridh	Suppleant

### Valberedning

Hans Hultén

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

David Hartman Revisor Nordenhams Revisionsbyrå

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Underhåll och målning av plåtdetaljer tak, vindskivor  
Komplettering med taggar
- 2022** ● Målning sophus, cykelhus, förråd - vid behov  
Byte av passagesystem  
Tättning och målning entréfasad E-huset  
Reparation av stolpar entré trappor E-huset

### Planerade underhåll

- 2024** ● Upprustning och målning av entreplan Trollhättevägen 8  
Filterbyten tilluftsventiler  
Soppantering  
Kontroll och ev. byte av pulversläckare

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Hissar	Kone
EI	Kungälv's energi
EI	Vattenfall
Soppantering	Renova
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Revision	Nordenhams Revisionsbyrå AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Chauffören, med en andel på 29.79%.

Samfälligheten förvaltar föreningen ingår i Samfällighetsföreningen Chauffören som förvaltar 2st gemensamhetsanläggningar Ga 1 och Ga 2. I Ga 1 ingår Redutten tillsammans med Bastionen och Citadellet. Reduttens andel är 29, 79%. Andelen är beräknad utifrån antal lägenheter i respektive bostadsrättsförening. Drift- och skötselkostnader i samfälligheten debiteras på dessa andelstal. Ga 1 ansvarar för driftskostnader på värme, vatten, bredband med kabel-TV, och dessutom för skötselkostnader på den yttre miljön som trädgårdsskötsel och snöröjning och garage. I Ga 2 ingår förutom Redutten, Bastionen, Citadellet även Förbo (Chauffören 10) och Brf Kastellgården (Chauffören 12). Reduttens andel är 19,09%. Kungälv's kommun bidrar med 5% av driftkostnaderna för Ga 2, resterande driftkostnader och anläggningskostnader fördelas på övriga föreningar. Ga 2 ansvarar för drift- och skötsel för Elsa Lills gata.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 12,00%.

### Övriga uppgifter

Allmänt om verksamheten:

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken för avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka efter självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet "Förändring av likvida medel".

- Föreningen följer underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgiften kommer att höjas.

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till att nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Fastighetsfakta.

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor:

Fastigheten bebyggdes 2006-2007 och består av tre flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsvärdet 3174 m<sup>2</sup>, varav 3174 utgör boyta.

Föreningen disponerar en garageyta om 703 m<sup>2</sup>.

Lägenheter och lokaler:

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

#### Föreningens ekonomi:

2023 var ett år med fortsatt höjning av marknadsräntor och en hög inflation. Föreningens räntekostnader har påverkats eftersom flertalet av föreningens lån har förfallit under året och tecknats med rörlig ränta.

Under 2024 kommer de två sista lånen som tecknades med en låg ränta (runt 1%) att förfalla och tecknas med rörlig ränta.

Föreningens likviditet är fortsatt god, och tack vare att överlikviditet tidigare har använts för att amortera av lån, så klarar man att hålla ner avgiftshöjningarna.

Den största kostnadsposten för den löpande verksamheten är avgiften till samfälligheten, som innefattar kostnader för fjärrvärme, vatten, TV och bredband samt skötsel av utemiljön mm.

Taxorna för fjärrvärme, vatten och el har höjts och inflationen har också drivit upp kostnaderna.

Mot bakgrund av de stora kostnadsökningarna höjs därför föreningens avgifter till de boende även 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 792 708	2 503 290	2 486 035	2 525 557
Resultat efter fin. poster	-33 839	-463 877	517 066	426 803
Soliditet (%)	64	64	64	63
Yttre fond	1 533 328	2 209 120	1 934 120	1 659 120
Taxeringsvärde	69 800 000	69 800 000	60 200 000	60 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	802	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 561	9 805	9 835	9 867
Skuldsättning per kvm	9 561	9 805	9 835	9 867
Sparande per kvm	137	289	299	270
Elkostnad per kvm totalyta, kr	9	7	8	6
Energikostnad per kvm	191	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	0,87	-	-
Räntekänslighet	11,93	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta. Kostnaden för vatten och värme faktureras bostadsrättsföreningen från Samfälligheten Chauffören.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning vid förlust

Det har varit höga räntor och oväntade kostnader från samfällighet. I slutet av 2023 har det inkommit en ej budgeterad kostnad till samfälligheten för att täcka upp ett underskott hos samfälligheten som resulterade i underskottet i BRF Redutten 2023.

Underskottet som uppkommit 2023 har täckts med att höja avgifterna 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	51 468 000	-	-	51 468 000
Fond, yttre underhåll	2 209 120	-950 792	275 000	1 533 328
Balanserat resultat	1 979 259	486 915	-275 000	2 191 174
Årets resultat	-463 877	463 877	-33 839	-33 839
<b>Eget kapital</b>	<b>55 192 502</b>	<b>0</b>	<b>-33 839</b>	<b>55 158 663</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 466 174
Årets resultat	-33 839
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 000
<b>Totalt</b>	<b>2 157 335</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	25 108
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 182 443</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 792 708	2 503 290
Övriga rörelseintäkter	3	45 434	6 077
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 838 142</b>	<b>2 509 367</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 470 493	-2 051 251
Övriga externa kostnader	9	-131 356	-110 249
Personalkostnader	10	-131 309	-114 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-430 692	-430 691
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 163 850</b>	<b>-2 706 847</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>674 292</b>	<b>-197 480</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 086	4 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-720 217	-270 902
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-708 131</b>	<b>-266 397</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-33 839</b>	<b>-463 877</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-33 839</b>	<b>-463 877</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	84 788 444	85 198 220
Markanläggningar	13	89 486	100 670
Maskiner och inventarier	14	9 875	19 607
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 887 805</b>	<b>85 318 497</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>84 887 805</b>	<b>85 318 497</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 138	13 252
Övriga fordringar	15	1 100 979	1 345 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	625	100 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 122 742</b>	<b>1 458 680</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 122 742</b>	<b>1 458 680</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 010 547</b>	<b>86 777 177</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 468 000	51 468 000
Fond för yttre underhåll		1 533 328	2 209 120
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 001 328</b>	<b>53 677 120</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 191 174	1 979 259
Årets resultat		-33 839	-463 877
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 157 334</b>	<b>1 515 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>55 158 662</b>	<b>55 192 502</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 750 000	7 762 530
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 750 000</b>	<b>7 762 530</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	27 597 942	23 358 756
Leverantörsskulder		12 738	31 848
Skatteskulder		174 025	169 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	317 180	261 764
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 101 885</b>	<b>23 822 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 010 547</b>	<b>86 777 177</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>674 292</b>	<b>-197 480</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	430 692	430 691
	<b>1 104 984</b>	<b>233 211</b>
Erhållen ränta	12 086	4 505
Erlagd ränta	-666 726	-252 408
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>450 344</b>	<b>-14 692</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	86 739	-191 548
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 937	27 394
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>524 146</b>	<b>-178 846</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-773 344	-96 242
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-773 344</b>	<b>-96 242</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-249 198</b>	<b>-275 088</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 130 069</b>	<b>1 405 157</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>880 870</b>	<b>1 130 069</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Redutten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Byggnad	120 år

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 544 024	2 271 482
Rabatter p-platser/garage	-625	0
Hysesintäkter garage	242 483	223 450
Pantsättningsavgift	4 200	8 453
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	-94
<b>Summa</b>	<b>2 792 708</b>	<b>2 503 290</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	5 856	0
Övriga intäkter	1 650	550
Försäkringsersättning	32 430	0
Återbäring försäkringsbolag	5 498	5 527
<b>Summa</b>	<b>45 434</b>	<b>6 077</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	26 250	24 232
Hissbesiktning	2 130	2 015
Brandskydd	1 406	0
Gårdkostnader	6 482	10 555
Gemensamma utrymmen	544	533
Serviceavtal	23 689	36 763
Mattvätt/Hyrmattor	3 480	3 803
Förbrukningsmaterial	4 948	4 385
<b>Summa</b>	<b>68 929</b>	<b>82 286</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	10 350	25 125
Trapphus/port/entr	2 431	0
Dörrar och lås/porttele	0	708
VVS	0	18 284
Tele/TV/bredband/porttelefon	925	0
Tak	14 758	0
Skador/klotter/skadegörelse	27 457	0
<b>Summa</b>	<b>55 921</b>	<b>44 117</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	38 419	810 344
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	140 448
<b>Summa</b>	<b>38 419</b>	<b>950 792</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	27 039	23 129
Sophämtning/renhållning	89 209	83 336
<b>Summa</b>	<b>116 248</b>	<b>106 466</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	56 020	52 213
Samfällighetsavgifter	1 046 551	722 600
Fastighetsskatt	88 560	85 620
Korr. fastighetsskatt	-155	7 157
<b>Summa</b>	<b>1 190 976</b>	<b>867 590</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	938
Tele- och datakommunikation	9 236	6 648
Inkassokostnader	1 034	2 565
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	5
Revisionsarvoden extern revisor	28 125	16 625
Fritids och trivselkostnader	2 831	0
Föreningskostnader	3 917	1 626
Förvaltningsarvode enl avtal	60 526	58 832
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Korttidsinventarier	0	7 322
Administration	8 400	15 688
Konsultkostnader	6 650	0
<b>Summa</b>	<b>131 356</b>	<b>110 249</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	26 309	18 056
<b>Summa</b>	<b>131 309</b>	<b>114 656</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	720 217	270 829
Övriga räntekostnader	0	73
<b>Summa</b>	<b>720 217</b>	<b>270 902</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	89 400 000	89 400 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>89 400 000</b>	<b>89 400 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 201 780	-3 792 010
Årets avskrivning	-409 776	-409 770
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 611 556</b>	<b>-4 201 780</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>84 788 444</b>	<b>85 198 220</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 300 000</i>	<i>42 300 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
<b>Summa</b>	<b>69 800 000</b>	<b>69 800 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	223 715	223 715
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>223 715</b>	<b>223 715</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-123 045	-111 859
Årets avskrivning	-11 184	-11 186
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-134 229</b>	<b>-123 045</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>89 486</b>	<b>100 670</b>



<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	110 632	110 632
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>110 632</b>	<b>110 632</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-91 025	-81 289
Avskrivningar	-9 732	-9 736
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-100 757</b>	<b>-91 025</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>9 875</b>	<b>19 607</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	220 109	215 359
Klientmedel	0	345 788
Transaktionskonto	284 791	0
Borgo räntekonto	596 079	784 280
<b>Summa</b>	<b>1 100 979</b>	<b>1 345 428</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	625	100 000
<b>Summa</b>	<b>625</b>	<b>100 000</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2024-11-26	1,00 %	3 834 016	3 834 016
Nordea	2024-06-19	0,93 %	3 957 230	3 957 230
Nordea	2025-01-13	4,62 %	2 750 000	2 750 000
Nordea	2024-01-18	4,51 %	5 241 820	5 253 456
Handelsbanken	2024-03-01	4,54 %	7 000 000	7 700 000
Nordea	2024-12-20	4,52 %	2 750 000	2 750 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,69 %	4 814 876	4 876 584
<b>Summa</b>			<b>30 347 942</b>	<b>31 121 286</b>
Varav kortfristig del			27 597 942	23 358 756

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 289 762 kr.

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

<b>NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	84 953	31 462
Förutbet hyror/avgifter	232 227	230 302
<b>Summa</b>	<b>317 180</b>	<b>261 764</b>

<b>NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	37 932 000	37 932 000

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna 20240101 med 10% .

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ulf Andersson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ylva Fredriksson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Stina Oad  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
David Hartman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 09:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.04.2024 16:51

DOCUMENT ID:

B1Zgyirr-0

ENVELOPE ID:

SkGkKirHbC-B1Zgyirr-0

DOCUMENT NAME:

Brf Redutten, 716447-8542 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. YLVA FREDRIKSSON ylva.fredriksson303@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 17:36 23.04.2024 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/06) IP: 188.150.136.13
2. ULF ANDERSSON ulfand0304@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 19:32 23.04.2024 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/04) IP: 188.150.131.12
3. Stina Oad stina.oad@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 20:28 23.04.2024 20:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/07) IP: 94.191.152.228
4. DAVID WILHELM MELKER HARTM AN david.hartman@nordenham.se	Signed Authenticated	25.04.2024 09:45 24.04.2024 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/28) IP: 90.230.227.93

\* 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 Redutten

Org.nr. 716447-8542

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Redutten för år 2023.

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 2023 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 upphöra med 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Redutten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsred 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.

Kungälv den dag som framgår av min elektroniska signatur

David Hartman  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 09:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.04.2024 16:51

DOCUMENT ID:

BJeJsHr-C

ENVELOPE ID:

H1x1kjBSZC-BJeJsHr-C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Redutten 2023, 716447-8542.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID WILHELM MELKER HARTM AN	Signed	25.04.2024 09:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/02/28)
david.hartman@nordenham.se	Authenticated	25.04.2024 09:45	Low	IP: 90.230.227.93

\* 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