

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Byabacken
Org nr: 769615-7424



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Byabacken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 032 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 643 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kyrkby 94:3 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadstillägg ingår i föreningens försäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	20
3 rum och kök	21
4 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage *	44

*: Varav 40 bilplatser (10 bilplatser med elbilsladdning) och 4 mc-platser.

Total tomtarea 2 557 m²

Total bostadsarea 4 124 m²

Årets taxeringsvärde 120 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 120 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 68 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

De av husens tioåriga produktgarantier har från och med november 2023 upphört, vilket får till följd att löpande underhåll där driftkänsligt material förekommer, får en utökad kostnadsmässig påverkan samt att övrigt material som är utsatt för slitage, behöver ersättas med nytt.

Spanjoletter som är en del av fönsteröppningsmekanismen, måste kontinuerligt underhållas av respektive bostadsrättshavare, i enlighet med tidigare utskickad instruktion. I de fall där "spanjolett" måste ersättas, är respektive bostadsrättsinnehavare ansvarig till anskaffning av densamma från fönstertillverkarens serviceavdelning eller återförsäljarnät. Fönstrets individuella ID och löpnummer måste då anges.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterades senast 2023.

Årets utförda underhåll:

Beskrivning	Belopp
Underhåll av värmesystem	68 385

Kommande arbeten:

Inom de fem närmaste åren avser föreningen föra följande större periodiska arbeten enligt underhållsplan (endast bedömda kostnader, ej utfästa löften)

Då föreningens hus är relativt nybyggda (inflyttning 2013) finns det inga omfattande eller stora underhållsaktiviteter inplanerade till och med 2028, i enlighet med den underhållsplan som utarbetats från dess tillkomst.

Inom de kommande fem åren föreligger en estimerad kostnadsbild för underhåll om ca 3 480 719 SEK inplanerad, inom nedan gällande områden och aktiviteter.

- Fasadplåtar slät målning
- Justering av stål/aluminium dörrar
- Spolning av avloppstammar
- Betongfasad
- Sockel puts/lagning
- Fasadvätt
- Entréparti trä/oljning
- Portautomatik
- Skylift för fasadvätt
- Tvättmaskin byte
- Larmsystem
- Helmålning Rum över 20 m²
- Renovering FTX
- Renovering ventilationsaggregat
- Rensning ventilationskanaler lgh FT/FTX system
- Injustering ventilation FT/FTX system
- Exteriör belysning vägg / tak
- Byte beröringsfri kort och taggläsare
- OVK besiktning
- Omläggning av områdets planteringar och gräsytor
- Planteringar buskar blommor



- Byte bänk och bord
- Ytor av sten, betongplattor och asfalt

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Svensson	Ordförande	2024
Sara Varghaei	Sekreterare	2025
Björn Lundgren	Vice ordförande	2024
Anders Kylén	Ledamot	2024
Josefine Andersson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Francén	Suppleant	2024
Erik Backlund	Suppleant	2025
Roland Hörnfeldt	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2024
Per-Anders Ryd	revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tord Fors	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Svensson	2024
Magnus Börgeson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer. Inbördes förändringar i ägarandelar vid ut/inflyttning är bakomliggande orsak till förändrat medlemsantal.

Under verksamhetsåret förändrades föreningens årsavgift först 2023-04-01 då den höjdes med 3 % samt igen 2023-10-01 då den höjdes med ytterligare 14 %. Orsaken bakom avgiftshöjningen är att två av föreningens tre lån omsatts till en högre räntekostnad, samt tillkommande kostnadsökningar inom energi, sophantering, vatten & avlopp m.m.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Ordförande har ordet

Föreningen har under året arrangerat två städ och fixardagar, en vår och en höst, där det är glädjande att se att uppslutningen ökar från år till år. Vårens städdag blev något förenklad då föreningens ytor var belamrade med byggmaterial m a p fasadreparationer. Höstens städdag prioriterades till förberedelse inför kommande vår, med plantering av vårlökar runt träd och slänter samt beskärning av buskar och träd. Även om vädret inte var på sin bästa sida, så är det glädjande att deltagandet vid båda tillfällena var stort.

Extraordinära händelser och aktiviteter har påverkat föreningens ekonomi under räkenskapsåret. Konsultation inom byggt teknik och juridik har varit nödvändiga för ett verkställande och slutförande av överenskommen fasadreparation på tidigare framställd reklamation av fasader mot syd (hus A) och sydväst (hus B) gentemot ansvarig byggtreprenör.

Ett genomförande uppdrag av föreningens värmesystem med klimatbalansering av samtliga radiatorer mellan hus, våningsplan och lägenheter slutfördes under mars månad, med erhållande av komplett dokumentation.

Då sista kvarvarande produktgarantier f o m november 2023 har upphört, är det av vikt att samtliga lägenhetsinnehavare underhåller de materiel och produkter som lägenhetsinnehavaren ansvarar över.

Föreningens stadgar har under årets uppdaterats på två paragrafer (§§ 25 och 36) vilket omfattar situation med inneboende samt hantering vid ändring av lägenhet.

Tillgreppsförsök till inbrott i cykelförråd har givit återkommande reparationer av skador på såväl dörrar som lås, situationer som genererat kostnader utöver planerade. Graffiti målning på husgrund är en företeelse som återupprepas och vid varje enskilt tillfälle kräver resurser och kostnader.

Det är inte alltid som vårt övervakningssystem avskräcker till försök, men en förnyelse av övervakningssystemet har genomförts. Det är tacksamt om vi alla kan medverka till att obehöriga ej tar sig in i våra byggnader.

Tillhandahållandet av ett Byabackens ”snöröjningssällskap” innebär en kraftig minskning av externa förvaltningstjänster och kostnader. Det stärker föreningens kassa och likviditet, där besparingarna möjliggör utrymme till investeringar eller utökad amortering av föreningens lån som genererar ytterligare kostnadsreduceringar.

För maximal utveckling av föreningens likvida medel, har styrelsen upprättat ett räntesparkonto med största möjliga utdelning och flexibilitet.

Med pågående samhällssituation och utveckling, kommer det bli än viktigare och mer utmanande att hitta möjligheter till att minska omkostnader för service och tjänster m a p inflation, räntor samt energikostnader. Framöver kommer kontinuerliga avgiftshöjningar inte att kunna undvikas. Frågan är enbart hur ofta och på vilken nivå de kommer att hamna på.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 373	3 140	3 047	2 967	2 731
Resultat efter finansiella poster*	611	298	573	326	81
Årets resultat	611	298	573	326	81
Resultat exkl avskrivningar	1 643	1 330	1 599	1 351	1 107
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	148	982	1 182	934	690
Balansomslutning	133 438	133 159	134 842	134 533	134 515
Soliditet %*	83	83	82	82	81
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	87	85	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	725	681	665	649	591
Driftkostnader kr/kvm	290	364	300	299	296
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	273	290	255	272	279
Energikostnad kr/kvm*	146	152	129	129	129
Underhållsfond kr/kvm	972	626	573	530	457
Sparande kr/kvm*	415	397	426	355	293
Ränta kr/kvm	78	28	37	42	52
Skuldsättning kr/kvm*	5 238	5 335	5 795	5 892	5 965
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 238	5 335	5 795	5 892	5 965
Räntekänslighet %*	7,2	7,8	8,7	9,1	10,1

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	104 459 000	5 127 000	2 582 040	-1 760 019	298 498
Disposition enl. årsstämmobeslut				298 498	-298 498
Reservering underhållsfond			1 494 679	-1 494 679	
Ianspråktagande av underhållsfond			-68 385	68 385	
Årets resultat					610 924
Vid årets slut	104 459 000	5 127 000	4 008 334	-2 887 815	610 924

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 461 521
Årets resultat	610 924
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 494 679
Årets ianspråktagande av underhållsfond	68 385
Summa	-2 276 891

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 276 891

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 372 634	3 140 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 503	83 222
Summa rörelseintäkter		3 421 137	3 223 636
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 180 875	-1 502 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-233 085	-219 819
Personalkostnader	Not 6	-74 649	-79 070
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 031 748	-1 031 748
Summa rörelsekostnader		-2 520 356	-2 833 364
Rörelseresultat		900 781	390 272
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 605	25 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-321 462	-117 235
Summa finansiella poster		-289 857	-91 774
Resultat efter finansiella poster		610 924	298 498
Årets resultat		610 924	298 498



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	128 272 449	129 297 988
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	79 673	85 882
Summa materiella anläggningstillgångar		128 352 122	129 383 869
Summa anläggningstillgångar		128 352 122	129 383 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	35 000
Övriga fordringar		2 527	2 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	28 639	102 164
Summa kortfristiga fordringar		31 166	139 642
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 054 412	3 635 844
Summa kassa och bank		5 054 412	3 635 844
Summa omsättningstillgångar		5 085 578	3 775 486
Summa tillgångar		133 437 700	133 159 355



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	109 586 000	109 586 000	
Fond för yttre underhåll	4 008 334	2 582 040	
Summa bundet eget kapital	113 594 334	112 168 040	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 887 815	-1 760 019	
Årets resultat	610 924	298 498	
Summa fritt eget kapital	-2 276 891	-1 461 521	
Summa eget kapital	111 317 443	110 706 519	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		12 600 000	12 000 000
Leverantörsskulder		68 788	39 971
Övriga skulder		148	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	451 321	412 865
Summa kortfristiga skulder		13 120 256	12 452 836
Summa eget kapital och skulder		133 437 700	133 159 355



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	610 924	298 498
Not 15		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 031 748	1 031 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 642 672	1 330 246
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	108 476	-12 082
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	67 420	13 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 818 568	1 331 471
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-400 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-1 900 000
Årets kassaflöde	1 418 568	-568 529
Likvidamedel vid årets början	3 635 845	4 204 374
Likvidamedel vid årets slut	5 054 412	3 635 845



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 990 643	2 807 964
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	414 950	358 450
Hyror, övriga	0	400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-35 900	-27 300
Elavgifter	2 941	0
Summa nettoomsättning	3 372 634	3 140 414

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	1 622	0
Övriga ersättningar	7 952	5 755
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Övriga rörelseintäkter	31 242	27 470
Försäkringsersättningar	0	50 000
Återbäring Länsförsäkringar	7 689	0
Summa övriga rörelseintäkter	48 503	83 222

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-68 385	-308 158
Reparationer	-63 516	-83 324
Försäkringspremier	-73 694	-70 176
Kabel- och digital-TV	-152 892	-153 455
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 606	0
Serviceavtal	-57 671	0
Obligatoriska besiktningar	-10 897	-37 250
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-43 072
Förbrukningsinventarier	-22 499	-39 540
Vatten	-118 358	-139 768
Fastighetsel	-94 923	-138 296
Uppvärmning	-387 924	-349 944
Sophantering och återvinning	-65 252	-53 112
Förvaltningsarvode drift	-60 257	-86 631
Summa driftskostnader	-1 180 875	-1 502 727



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-12 634	-13 131
Förvaltningsarvode administration	-122 230	-112 586
Lokalkostnader	-1 000	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-1 181	-4 134
Kreditupplysningar	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 471	-2 898
Kontorsmateriel	-3 454	0
Telefon och porto	-115	-130
Bankkostnader	-2 797	-2 640
Advokat och rättegångskostnader	-58 375	-66 000
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-233 085	-219 819

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-63 500	-67 915
Sociala kostnader	-11 149	-11 155
Summa personalkostnader	-74 649	-79 070

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 025 539	-1 025 539
Avskrivning Installationer	-6 209	-6 209
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 031 748	-1 031 748

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-321 462	-117 235
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-321 462	-117 235

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	122 039 147	122 039 147
Mark	16 500 000	16 500 000
	138 539 147	138 539 147
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	138 539 147	138 539 147



Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 241 159	-8 215 620
	-9 241 159	-8 215 620

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 025 539	-1 025 539
	-1 025 539	-1 025 539

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 266 698 **-9 241 159**

Restvärde enligt plan vid årets slut

128 272 449 **129 297 988**

Varav

Byggnader	111 772 449	112 797 988
Mark	16 500 000	16 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	120 000 000	120 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

120 000 000 **120 000 000**

varav byggnader

92 000 000 *92 000 000*

varav mark

28 000 000 *28 000 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2023-12-31 **2022-12-31**

Vid årets början

Installationer	93 125	93 125
	93 125	93 125

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

93 125 **93 125**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	-7 243	-1 035
	-7 243	-1 035

Årets avskrivningar

Installationer	-6 209	-6 209
	-6 209	-6 209

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-13 452 **-7 244**

Restvärde enligt plan vid årets slut

79 673 **85 882**

Varav

Installationer	79 673	85 882
----------------	--------	--------



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	73 694
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 157	2 988
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 482	25 482
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 639	102 164

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	3 056 932	1 027 845
Transaktionskonto	1 992 481	2 603 000
Summa kassa och bank	5 054 412	3 635 844

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	21 600 000	22 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 600 000	-12 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 000 000	10 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,61%	2024-08-23	3 000 000,00	0,00	400 000,00	2 600 000,00
SWEDBANK	0,54%	2024-09-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	4,35%	2025-08-25	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
Summa			22 000 000,00	0,00	400 000,00	21 600 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 2 600 000 kr och 10 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 229	9 229
Upplupna räntekostnader	47 325	0
Upplupna driftskostnader	0	7 300
Upplupna elkostnader	8 904	19 447
Upplupna vattenavgifter	8 044	25 103
Upplupna kostnader för renhållning	3 775	7 629
Upplupna revisionsarvoden	23 750	18 750
Upplupna styrelsearvoden	29 373	29 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	56 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	305 171	240 035
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	451 321	412 865

Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	31 605	25 460
Erlagd ränta	-274 137	-112 281

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Dan Svensson

Sara Varghaei

Björn Lundgren

Anders Kylén

Josefine Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Per-Anders Ryd
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557516695701

Document

Årsredovisning Byabacken ver 3

Main document

22 pages

Initiated on 2024-05-03 09:41:17 CEST (+0200) by Anton Matsson (AM)

Finalised on 2024-05-13 16:15:51 CEST (+0200)

Initiator

Anton Matsson (AM)

Riksbyggen

anton.matsson@riksbyggen.se

Signatories

Dan Svensson (DS)

ID number 195212065154

dan.svensson@emails.pm



The name returned by Swedish BankID was "DAN SVENSSON"

Signed 2024-05-05 14:49:09 CEST (+0200)

Anders Kylén (AK)

ID number 198009185953

anders.kylen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS KYLÉN"

Signed 2024-05-07 16:22:47 CEST (+0200)

Björn Lundgren (BL)

ID number 19810317-0414

bjolu369@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN LUNDGREN"

Signed 2024-05-07 09:54:32 CEST (+0200)

Josefine Andersson (JA)

ID number 9307285529

jossiandersson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Josefine Andersson"

Signed 2024-05-07 17:22:38 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516695701

Sara Varghaei (SV)
ID number 8906305720
saravarghaei@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SARA VARGHAEI"
Signed 2024-05-08 09:58:40 CEST (+0200)

Per-Anders Ryd (PR)
ID number 6203185076
pryd62@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "PER-ANDERS RYD"
Signed 2024-05-08 20:06:16 CEST (+0200)

Anna Christiansson (AC)
ID number 7306265989
anna.christiansson@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "ANNA CHRISTIANSSON"
Signed 2024-05-13 16:15:51 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



BRF Byabacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Byabacken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Byabacken, org. nr 769615-7424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Byabacken 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Byabacken 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 20 juni 2023

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Per-Anders Ryd
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557517308440

Document

RB 2023 BRF Byabacken

Main document

2 pages

Initiated on 2024-05-13 10:13:03 CEST (+0200) by Anton Matsson (AM)

Finalised on 2024-05-13 16:16:18 CEST (+0200)

Initiator

Anton Matsson (AM)

Riksbyggen

anton.matsson@riksbyggen.se

Signatories

Per-Anders Ryd (PR)

ID number 6203185076

pryd62@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "PER-ANDERS RYD"

Signed 2024-05-13 15:34:24 CEST (+0200)

Anna Christiansson (AC)

ID number 7306265989

anna.christiansson@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "ANNA CHRISTIANSSON"

Signed 2024-05-13 16:16:18 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860