

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen
Drejaren i Göteborg
Org nr: 769621-6725



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Drejaren 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-14. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 370 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 755 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 76 m², vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 13:4 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 80 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Kvillegatan 27-37 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	29
2 rok	16
3 rok	10
4 rok	25
Summa:	80



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokal	1
Garage	42*

*Enligt Ekonomisk plan 45 men har byggt om 3platser till ett säkert förråd för MC och El-cyklar etc.

Total tomtarea 2 566 m²

Total bostadsarea 5 415 m²

Total lokalarea 1 503 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 76m²

Årets taxeringsvärde 174 490 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 174 490 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Medi's Ladies AB	76	2025-01-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,04 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Riksbyggen – Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen – Teknisk förvaltning
Riksbyggen – Fastighetsservice
Kone AB - Hissar
Telia Sonera – Kabel-TV, bredband

Föreningen är medlem i Porslinsfabrikens samfällighetsförening som bildades 2012-04-30, verksamheten avser förvaltning av gemensamt garage, sopsug, innergård samt bullerskärmar.
Dessutom fördelar samfälligheten ut kostnaderna för vatten.

Porslinsfabrikens samfällighetsförening	GA11	GA20	GA21	Vatten
Bostadsrättsföreningen Fältspaten	25%	37%	40%	Fördelning enligt förbrukning
Bostadsrättsföreningen Flintgodset	21%	31%	32%	Fördelning enligt förbrukning
Bostadsrättsföreningen Drejaren	5%	22%	28%	Fördelning enligt förbrukning
Bostadsrättsföreningen Fajansen	15%	10%	0%	
Bostadsrättsföreningen Stengodset	34%	0%	0%	



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 356 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2023. Underhållsplanen har upprättats för att föreningen på hållbart och långsiktigt sätt ska bevara fastigheten i gott skick.

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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 161 tkr.
Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 505 tkr (128 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 746 tkr (138 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Ordförande har ordet:

Händelser i Brf Drejaren under 2023

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under året.

Underhåll 2023

Förutom löpande reparationer och planerat underhåll har föreningen installerat el-laddare på 28 av våra 42 parkeringsplatser i garaget enligt rekommendation från årsmötet 2023.

Underhåll kommande år

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 30 år och avsättning för underhåll görs årligen i budget. Då fastigheten fortfarande är relativt ny finns inget större planerat underhåll för 2024.

Avtal

Nuvarande avtal med Riksbyggen trädde i kraft 2023-01-01 och löpte på två år med automatisk förlängning ett år i taget om det inte sägs upp. Styrelsen har valt att inte säga upp avtalet utan låter det löpa ett år till tillsvidare. Det finns såklart områden där vi är mindre nöjda men vi tycker att vi har en bra dialog med Riksbyggen och kan även se förbättringar på vissa områden.

Vårt fasta elavtal med Göteborg Energi som vi haft i tre år löpte ut 31 januari 2024. Eftersom elpriserna tenderar att vara högre på vintern och bundna avtal generellt är dyrare valde vi att tills vidare teckna ett rörligt avtal och den leverantör som kunde erbjuda bäst villkor var Skellefteåkraft, inga fasta avgifter endast ett litet påslag per kilowattimme. Styrelsens ambition är dock att, när vi finner det fördelaktigt gå över till ett bundet avtal för att ha en förutsägbar elkostnad.

Fastighetsförsäkring förnyas årligen och är för närvarande Trygg Hansa. I denna försäkring ingår bostadsrättstillägg, men medlemmarna får själva teckna hemförsäkring.

Avtal med Telia gällande TV och bredband löper ut 2026, det är ett femårigt avtal. Med SafeTeam har vi ett avtal gällande drift och skötsel av passersystemet och för hissar har vi avtal med Kone.

Ekonomi

Föreningens strategi är att ha en långsiktigt stabil och förutsägbar ekonomi. I december förnyade vi ett lån på 5,9 MSEK. Nordea erbjöd bäst ränta på 3,45% tre år.

Till skillnad från de senaste åren har vi i år inte gjort någon extra amortering utan har i stället satt 1,4 MSEK kr på ett räntebärande konto i SBAB, där vi fick en ränta på 3,5%.

Årsavgiften höjdes med 5% i januari 2024 vilket endast var något mer än tidigare år och bra med tanke på höjda räntor och avgifter för vatten och fjärrvärme.

Kapitalavgiften höjdes med 10% för de som omfattas av det, avsikten är att mildra effekten när lånet upphör, i december 2028. Räntan på det lånet är 0,75%.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året försökt sätta sig in i allt det som vår tidigare ordförande förtjänstfullt och till stor del skötte egenhändigt. Så det första året har till stor del varit ett läroår och vi har strävat efter att fördela ansvar inom styrelsen. Vi har också inlett en digitalisering av styrelsens arbete där styrelsemöten planeras och dokumenteras i en digital plattform. Det förenklar arbetet och gör alla delaktiga. Nästa steg är att förbättra och utöka kommunikationen mellan styrelse och medlemmar och även möjliggöra och uppmuntra kommunikation mellan medlemmar. Vi har utvärderat några tillgängliga verktyg och fastnat för ett som vi successivt kommer att introducera under 2024. Vi hoppas att det ska leda till att medlemmar enklare kan hitta och få tillgång till den information och tjänster de behöver och även göra kommunikationen enklare inom föreningen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Hagman	Ordförande	2024
Birgitta Skatt	Sekreterare	2024
Gudrun Emilsdottir	Vice ordförande	2024
Mikael Westerdahl	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Boogh	Suppleant	2024
Victor Dahllöf	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Stefan Jarkvist	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Sven-Olof Jarkvist		
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Alice Jansson	2024	
Bengt Eriksson	2024	
Niklas Aronsson	2024	

Föreningens firna 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 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 550 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Information om kapitalavgift och andelstal 2.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan vid lägenheternas upplåtelse gavs möjligheten att betala olika upplåtelseavgifter på 200 000kr respektive 400 000kr. Uttaget av upplåtelseavgifter minskade årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgiften utöver insatsen, detta då upplåtelseavgifterna minskade föreningens belåning och därmed föreningens räntekostnader. För att möjliggöra att de minskade räntekostnaderna i föreningen endast kommer till godo de som betalar upplåtelseavgiften, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal.

Har medlem betalat in 400 000kr i upplåtelseavgift så är andelstal 2 lika med 0%. Den som betalade in 200 000kr fick andelstal 0,8850%. Den som inte betalade någon upplåtelseavgift fick andelstal 1,7699%.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 266 477	4 162 071	4 062 691	4 067 347	4 041 420
Resultat efter finansiella poster	385 283	323 793	238 387	-15 018	-50 717
Soliditet %	78	78	78	77	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85	84	85	85	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	675	658	645	651	645
Energikostnad kr/kvm	81	78	83	83	90
Sparande kr/kvm	254	239	227	215	184
Ränta kr/kvm	68	48	51	70	73
Skuldsättning kr/kvm	5 765	5 815	6 010	6 209	6 393
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 365	7 429	7 678	7 932	8 167
Räntekänslighet %	10,9	11,3	11,9	12,2	12,7

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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 221 000	9 400 000	4 452 136	-4 654 420	323 793
Disposition enl. årsstämmobeslut				323 793	-323 793
Reservering underhållsfond			746 000	-746 000	
Årets resultat					385 283
Vid årets slut	140 221 000	9 400 000	5 198 136	-5 076 627	385 283

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 330 627
Årets resultat	385 283
Årets fondreservering enligt stadgarna	-746 000
Summa	-4 691 344

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 691 344**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 266 477	4 162 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 571	81 189
Summa rörelseintäkter		4 299 048	4 243 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 549 703	-1 746 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 310	-411 089
Personalkostnader	Not 6	-120 938	-108 868
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 369 751	-1 333 016
Summa rörelsekostnader		-3 453 702	-3 599 947
Rörelseresultat		845 346	643 314
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 751	11 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 814	-330 596
Summa finansiella poster		-460 063	-319 521
Resultat efter finansiella poster		385 283	323 793
Årets resultat		385 283	323 793



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	187 485 746	188 787 747
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	764 428	349 855
Summa materiella anläggningstillgångar		188 250 174	189 137 602
Summa anläggningstillgångar		188 250 174	189 137 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 765	2 742
Övriga fordringar	Not 10	207 889	48 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	174 231	151 752
Summa kortfristiga fordringar		384 885	203 292
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 669 608	1 575 587
Summa kassa och bank		2 669 608	1 575 587
Summa omsättningstillgångar		3 054 494	1 778 879
Summa tillgångar		191 304 668	190 916 481



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 621 000	149 621 000
Fond för yttre underhåll		5 198 136	4 452 136
Summa bundet eget kapital		154 819 136	154 073 136
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 076 627	-4 654 420
Årets resultat		385 283	323 793
Summa fritt eget kapital		-4 691 344	-4 330 627
Summa eget kapital		150 127 792	149 742 509
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	32 156 178	34 203 648
Summa långfristiga skulder		32 156 178	34 203 648
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 722 764	6 025 294
Leverantörsskulder		579 550	147 263
Skatteskulder		69 800	70 200
Övriga skulder	Not 13	80 253	3 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	568 330	724 296
Summa kortfristiga skulder		9 020 698	6 970 324
Summa eget kapital och skulder		191 304 668	190 916 481

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	385 283	323 793
Not 15		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 369 751	1 333 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 755 034	1 656 809
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-181 594	-56 735
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	352 904	72 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 926 345	1 672 808
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-482 323	0
Investeringar i inventarier	0	-273 449
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-482 323	-273 449
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-350 000	-1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-1 350 000
Årets kassaflöde	1 094 021	49 359
Likvidamedel vid årets början	1 575 587	1 526 228
Likvidamedel vid årets slut	2 669 608	1 575 587



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
Inventarier och installationer	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	20

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	2 976 348	2 861 748
Kapitalavgift	312 185	306 906
Hyror, lokaler	129 888	117 180
Hyror, garage	531 294	513 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-52 977	-34 200
Vattenavgifter	179 337	191 891
Elavgifter	188 686	203 830
Debiterad fastighetsskatt	1 716	1 716
Summa nettoomsättning	4 266 477	4 162 071

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	10 713	24 510
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	0
Övriga rörelseintäkter	21 870	24 500
Försäkringsersättningar	0	32 179
Summa övriga rörelseintäkter	32 571	81 189

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-355 571	-250 847
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 900	-34 900
Samfällighetsavgifter	-159 549	-446 587
Försäkringspremier	-67 650	-67 149
Kabel- och digital-TV	-274 124	-251 915
Serviceavtal	-49 175	-1 389
Obligatoriska besiktningar	-4 870	-68 620
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-70 251
Förbrukningsinventarier	-8 520	-10 444
Vatten	-72 962	-97 569
Fastighetsel	-317 933	-302 173
Uppvärmning	-166 817	-140 508
Sophantering och återvinning	0	-566
Förvaltningsarvode drift	-37 630	-4 055
Summa driftskostnader	-1 549 703	-1 746 973



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-2 084	-1 590
Förvaltningsarvode administration	-339 478	-329 768
IT-kostnader	-3 503	-1 098
Arvode, yrkesrevisorer	-27 585	-34 294
Övriga förvaltningskostnader	-12 479	-9 237
Kreditupplysningar	-21	-221
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 238	-22 656
Kontorsmateriel	-3 626	-2 358
Telefon och porto	-1 339	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-15	0
Serviceavgifter	-7 190	-7 080
Bankkostnader	-3 864	-2 790
Övriga externa kostnader	-1 890	0
Summa övriga externa kostnader	-413 310	-411 089

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-84 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-3 998
Övriga personalkostnader	-480	0
Sociala kostnader	-26 458	-20 870
Summa personalkostnader	-120 938	-108 868

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 292 131	-1 292 131
Avskrivningar tillkommande utgifter	-9 870	-9 870
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 736	-28 736
Avskrivning Installationer	-39 014	-2 279
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 369 751	-1 333 016

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	155 055 713	155 055 713
Tillkommande utgifter	197 400	197 400
Mark	45 300 000	45 300 000
	200 553 113	200 553 113
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	200 553 113	200 553 113



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-11 735 757	-10 443 626
Tillkommande utgifter	-29 610	-19 740
	-11 765 367	-10 463 366

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 292 131	-1 292 131
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-9 870	-9 870
	-1 302 001	-1 302 001

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-13 067 368 -11 765 367

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

187 485 745 188 787 746

Byggnader	142 027 825	143 319 956
Mark	45 300 000	45 300 000
Tillkommande utgifter	157 920	167 790

Taxeringsvärden

Bostäder	171 000 000	171 000 000
Lokaler	3 490 000	3 490 000

Totalt taxeringsvärde

174 490 000 174 490 000

varav byggnader 127 357 000 127 357 000

varav mark 47 133 000 47 133 000



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	287 363	287 363
Installationer	273 449	0
	560 812	287 363
Årets anskaffningar		
Installationer	482 323	273 449
	482 323	273 449
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 043 135	560 812
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-208 678	-179 942
Installationer	-2 279	0
	-210 957	-179 942
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 737	-28 737
Installationer	-39 014	-2 279
	-67 751	-31 016
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-237 415	-208 678
Installationer	-41 293	-2 279
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-278 708	-210 957
Restvärde enligt plan vid årets slut	764 427	349 855
Varav		
Inventarier och verktyg	49 948	78 685
Installationer	714 479	271 170

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	156 382	37 694
Momsfordringar	51 507	11 104
Summa övriga fordringar	207 889	48 798

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 207	28 379
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 342	84 869
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 273	21 999
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 345	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 064	16 505
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 231	151 752

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	39 878 942	40 228 942
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-150 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 372 764	-5 875 294
Långfristig skuld vid årets slut	32 156 178	34 203 648

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-11-18	5 875 294,00	-5 875 294,00	0,00	0,00
NORDEA	3,45%	2026-11-18	5 875 294,00	5 875 294,00	100 000,00	5 775 294,00
NORDEA	4,00%	2025-10-15	5 300 000,00	0,00	100 000,00	5 200 000,00
NORDEA	0,81%	2024-12-18	7 372 764,00	0,00	0,00	7 372 764,00
STADSHYPOTEK**	0,75%	2028-12-30	21 680 884,00	0,00	150 000,00	21 530 884,00
Summa			40 228 942,00	0,00	350 000,00	39 878 942,00

*Senast kända räntesatser

** Lån till avseende för andelstal 2

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 7 372 764 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 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	64 800	10 454
Skuld för moms	-7 574	-7 183
Skuld sociala avgifter och skatter	23 027	0
Summa övriga skulder	80 253	3 271

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 181	0
Upplupna räntekostnader	54 647	44 512
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 296	0
Upplupna elkostnader	42 263	38 303
Upplupna vattenavgifter	0	34 926
Upplupna värmekostnader	26 158	27 621
Upplupna revisionsarvoden	25 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	51 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	50 364
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	167 679
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	348 285	339 890
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	568 330	724 296

Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	11 075	640
Erlagd ränta	-457 590	-294 380

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	51 157 000	51 157 000

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

Gustav Hagman

Birgitta Skatt

Gudrun Emilsdottir

Mikael Westerdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Stefan Jarkvist
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Drejaren, org. nr 769621-6725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Drejaren 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 revisorssed 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 att utföra 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 att utföra 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 Drejaren 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Stefan Jarkvist
Förtroendevald revisor

