



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skiftesgatan 4

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Brämaregården 45:11	2011	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 145 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 145 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Elin Johanna Elenor Darhult Störby	Ordförande
Noak Axel Vitalis Bredin	Styrelseledamot
Olle Månsson	Styrelseledamot
Tino Krautwald	Styrelseledamot

### Valberedning

Robin Bandgren

Elin Tälth

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Björn Thunholm    Extern revisor    Adact

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

### Utförda historiska underhåll

**2021-2022** ● Fasadrenovering  
Takrenovering  
Renovering av vind

### Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	Esplanad
Bredband	Telenor
El och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Sophämtning	Göteborgs stad

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 10% för att kompensera för förhöjda räntekostnader.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023*	2022	2021	2020
Nettoomsättning	886 358	920 199	911 148	912 474
Resultat efter fin. poster	-521 001	-870 135	-1 855 636	-3 004
Soliditet (%)	64	61	64	70
Yttre fond	171 663	30 600	479 179	338 116
Taxeringsvärde	20 400 000	20 400 000	18 600 000	18 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	769	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 515	10 269	8 586	8 684
Skuldsättning per kvm totalyta	8 515	10 269	8 586	8 684
Sparande per kvm totalyta	78	108	140	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	55	42	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	122	124	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	53	46	46
Energikostnad per kvm totalyta	189	230	212	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,07	-	-	-

\*Nyckeltalen för år 2023 beräknas med bostadsrätts- & totalytan 1 145 kvm medan tidigare år beräknas med ytan 958 kvm.

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Anledning till förlust under 2023 var på grund av oväntad markan höjning av räntor och flertalet lån som köpte ut under året. Inför 2024 höjdes avgifterna för medlemmarna för att förebygga förlust vid fler höjning av räntor under 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	18 681 000	-	1 309 000	19 990 000
Upplåtelseavgifter	2 089 000	-	-	2 089 000
Fond, yttre underhåll	30 600	-	141 063	171 663
Balanserat resultat	-2 797 845	-870 135	-141 063	-3 809 043
Årets resultat	-870 135	870 135	-521 001	-521 001
<b>Eget kapital</b>	<b>17 132 620</b>	<b>0</b>	<b>787 999</b>	<b>17 920 619</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 667 980
Årets resultat	-521 001
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 063
<b>Totalt</b>	<b>-4 330 044</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	171 663
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 158 381</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	886 358	920 199
Övriga rörelseintäkter	3	0	360
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>886 358</b>	<b>920 559</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-866 741	-1 296 939
Övriga externa kostnader	9	-63 298	-104 308
Personalkostnader	10	-2 761	-31 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 880	-239 883
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 172 680</b>	<b>-1 672 868</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-286 322</b>	<b>-752 309</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 445	2 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-253 124	-120 306
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-234 679</b>	<b>-117 826</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-521 001</b>	<b>-870 135</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-521 001</b>	<b>-870 135</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	26 711 567	26 944 223
Markanläggningar	13	39 095	46 319
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	0	299 141
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 750 662</b>	<b>27 289 683</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 750 662</b>	<b>27 289 683</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 910	4 608
Övriga fordringar	16	1 171 734	629 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	13 019	11 523
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 208 663</b>	<b>645 559</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 208 663</b>	<b>645 559</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 959 325</b>	<b>27 935 242</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 079 000	20 770 000
Fond för yttre underhåll		171 663	30 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 250 663</b>	<b>20 800 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 809 043	-2 797 845
Årets resultat		-521 001	-870 135
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 330 044</b>	<b>-3 667 980</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 920 619</b>	<b>17 132 620</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 948 000	292 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 948 000</b>	<b>292 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 801 900	9 544 600
Leverantörsskulder		32 518	561 659
Skatteskulder		74 592	71 472
Övriga kortfristiga skulder		0	137 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	181 696	194 091
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 090 706</b>	<b>10 509 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 959 325</b>	<b>27 935 242</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-286 322</b>	<b>-752 309</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	239 880	239 883
	<b>-46 442</b>	<b>-512 426</b>
Erhållen ränta	18 445	2 480
Erlagd ränta	-252 050	-119 702
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-280 047</b>	<b>-629 648</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 199	-5 778
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-677 390	-876 529
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-980 636</b>	<b>-1 511 955</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	299 141	-250 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>299 141</b>	<b>-250 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1 309 000	0
Upptagna lån	0	1 700 000
Amortering av lån	-87 600	-87 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 221 400</b>	<b>1 612 400</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>539 905</b>	<b>-149 555</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>563 996</b>	<b>713 552</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 103 902</b>	<b>563 996</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skiftesgatan 4 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.

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 bredband, 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:

Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	6,6 %
Byggnad	1 %

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	823 327	845 503
Bredband	57 600	57 600
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	2 625	17 147
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	-50
<b>Summa</b>	<b>886 358</b>	<b>920 199</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	360
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>360</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	63 744	62 736
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 020	3 563
Gårdkostnader	2 656	1 472
Gemensamma utrymmen	1 399	986
Snöröjning/sandning	10 819	4 792
Serviceavtal	1 250	1 250
Förbrukningsmaterial	0	83 204
<b>Summa</b>	<b>93 888</b>	<b>158 002</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	2 016
Dörrar och lås/porttele	5 357	0
Vattenskada	0	5 051
Skador/klotter/skadegörelse	2 775	0
<b>Summa</b>	<b>8 132</b>	<b>7 067</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	641 015
Tvättstuga	51 259	0
Vind	318 797	93 079
<b>Summa</b>	<b>370 056</b>	<b>734 094</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	27 693	52 955
Uppvärmning	128 003	116 636
Vatten	61 173	50 997
Sophämtning/renhållning	26 141	24 371
<b>Summa</b>	<b>243 010</b>	<b>244 959</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 751	27 268
Bredband	83 767	89 093
Fastighetsskatt	38 136	36 456
<b>Summa</b>	<b>151 654</b>	<b>152 817</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	330	14 619
Inkassokostnader	0	1 629
Revisionsarvoden extern revisor	19 813	14 125
Föreningskostnader	0	450
Förvaltningsarvode enl avtal	31 588	30 699
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	2 683	41 948
Konsultkostnader	1 269	838
<b>Summa</b>	<b>63 298</b>	<b>104 308</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	2 102	24 150
Arbetsgivaravgifter	659	7 588
<b>Summa</b>	<b>2 761</b>	<b>31 738</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	253 124	120 241
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4
Övriga räntekostnader	0	61
<b>Summa</b>	<b>253 124</b>	<b>120 306</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	29 062 942	29 062 942
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>29 062 942</b>	<b>29 062 942</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 118 719	-1 886 055
Årets avskrivning	-232 656	-232 664
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 351 375</b>	<b>-2 118 719</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>26 711 567</b>	<b>26 944 223</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 379 762</i>	<i>6 379 762</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
<b>Summa</b>	<b>20 400 000</b>	<b>20 400 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	109 375	109 375
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>109 375</b>	<b>109 375</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-63 056	-55 837
Årets avskrivning	-7 224	-7 219
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-70 280</b>	<b>-63 056</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>39 095</b>	<b>46 319</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 524	40 524
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 524</b>	<b>40 524</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-40 524	-40 524
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-40 524</b>	<b>-40 524</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	299 141	49 141
Anskaffningar under året	0	250 000
Omklassificerat under året	-299 141	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>299 141</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	67 832	65 431
Klientmedel	0	331 582
Transaktionskonto	91 418	0
Borgo räntekonto	1 012 484	232 414
<b>Summa</b>	<b>1 171 734</b>	<b>629 427</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	13 019	11 523
<b>Summa</b>	<b>13 019</b>	<b>11 523</b>



<b>NOT 18, 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>
SEB	2025-03-28	2,62 %	448 000	448 000
SEB	2024-02-28	1,35 %	452 500	452 500
SEB	2024-06-28	0,96 %	2 324 400	2 384 000
SEB	2024-03-28	2,08 %	2 325 000	2 353 000
SEB	2025-03-28	4,50 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2024-01-28	4,89 %	1 700 000	1 700 000
<b>Summa</b>			<b>9 749 900</b>	<b>9 837 500</b>
Varav kortfristig del			6 801 900	9 544 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 311 900 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.

#### **NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn el	4 685	9 369
Uppl kostnad Värme	18 334	17 793
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	11 500
Uppl kostn räntor	2 192	1 118
Uppl kostn vatten	5 023	13 329
Uppl kostnad Sophämtning	2 215	6 310
Uppl kostnad arvoden	26 252	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 248	15 176
Förutbet hyror/avgifter	98 747	71 196
<b>Summa</b>	<b>181 696</b>	<b>194 091</b>

#### **NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 926 000	9 926 000

#### **NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiftshöjning på 25,3% vid årsskiftet för att kompensera för förhöjda räntekostnader.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Elin Johanna Elenor Darhult Störby  
Ordförande

---

Noak Axel Vitalis Bredin  
Styrelseledamot

---

Olle Månsson  
Styrelseledamot

---

Tino Krautwald  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Adact  
Björn Thunholm  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 13:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 06.05.2024 10:32

DOCUMENT ID:

BklshSfif0

ENVELOPE ID:

rJxqnSfifR-BklshSfif0

DOCUMENT NAME:

Brf Skiftesgatan 4, 769623-7945 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elin Johanna Elenor Darhult Störby elindarhult@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 14:34 06.05.2024 14:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/21) IP: 90.235.85.177
2. Olle Månsson olle.mansson@zenseact.com	Signed Authenticated	06.05.2024 18:07 06.05.2024 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/06/23) IP: 62.119.248.44
3. Noak Axel Vitalis Bredin bredinnoak@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 18:09 06.05.2024 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/07/04) IP: 83.191.107.166
4. TINO KRAUTWALD tino.krautwald@protonmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 06:32 07.05.2024 06:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/14) IP: 94.191.137.93
5. BJÖRN THUNHOLM bjorn.thunholm@adact.se	Signed Authenticated	07.05.2024 13:31 07.05.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/04) IP: 176.10.218.66

\* 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 Brf Skiftesgatan 4  
Org.nr. 769623-7945

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skiftesgatan 4 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. 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

- 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 Brf Skiftesgatan 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### **Revisorers ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Thunholm  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 13:32


SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 06.05.2024 10:32

DOCUMENT ID:  
BkfsnrGIMR

ENVELOPE ID:  
ryi2BMLG0-BkfsnrGIMR

DOCUMENT NAME:  
Brf Skiftesgatan 4 RB 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN THUNHOLM bjorn.thunholm@adact.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 13:32 07.05.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/04) IP: 176.10.218.66

\* 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