



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brämaregatan 1

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-31 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämaregården 737:248	2010	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1990

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 1 263 kvm och 4 lokaler om 318 kvm. Byggnadernas totalyta är 1581 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Petter Svensson	Ordförande
Alexander Lövmärk	Styrelseledamot
Ann Forslund	Styrelseledamot
Jan Axel Danielski	Styrelseledamot
Linnéa Andersson	Styrelseledamot
Marie Julia Ronkainen	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Maria Claesson Revisor Trevi Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-10. Beslut om omvandling av ledig hyresrätt till bostadsrätt och försäljning av denna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK
Renovering och byte av avloppsstammar under fastigheten
Installation av fiber
- 2022** ● Reparation/Uppdatering av Värmecentral
Byte av tätningslistor på äldre lägenhetsfönster
- 2021** ● Byte av Radiatorer till Konvektorer i Thairestaurang
Energideklaration
Montering av brandsläckare i trapphus
- 2020** ● OVK
Upprättande av SBA

Planerade underhåll

- 2023-2024** ● Mätning av sättningar
- 2024** ● Färdigställa konvertering av outhyrd lokal till två lägenheter
Installation av fettavskiljare i restauranger
Renovering av källare
Förbättring av innergården med mer grönt
Byte av portlås
Byte av entreport
- 2025** ● Renovering av nedre delen av fasaden; omfogning av tegel, rostbehandling inbyggda stålbalkar
Grundförstärkning (beroende på utfall från sättningsmätning)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Hyresförhandling & juridisk rådgivning	Fastighetsägarna
Lokalkonverteringen	Vindshem AB
Relining av avloppsstammar under fastigheten	Re-new AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En av föreningens hyreslägenheter om 49 kvm har blivit ledig och förbereds för försäljning under 2024

Lokalprojektet upphandlat med hjälp av fastighetsutvecklaren Vindshem AB och beslut tagit om att genomföra projektet. Bygget finansieras med ett tillfälligt banklån om 3 400 ksek som löses vid försäljning av de två lägenheterna under 2024. Byggstart skedde i december 2023 och färdigställande förväntas i Q2 2024

Relining upphandlad och merparten utförd under slutet av 2023, finansieras med tillfälligt banklån om 800 ksek som löses efter försäljning av lägenheterna under 2024

Elstöd om 10 ksek mottagit

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Avtal för genomförande av lokalkonverteringen ingånget med Vindshem AB

Avtal om genomförande av relining ingånget med Re-new AB

Övriga uppgifter

Sättningsmätningar pågår och visar än så länge på små rörelser, slutsats kring pågående sättningar förväntas kunna dras under hösten 2024 varefter planering för eventuell grundförstärkning kan påbörjas

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 29 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 491 553	1 416 751	1 383 713	1 369 482
Resultat efter fin. poster	-138 353	-216 912	-114 309	-32 327
Soliditet (%)	54	57	57	56
Yttre fond	977 484	941 093	816 268	691 443
Taxeringsvärde	27 997 000	27 997 000	24 864 000	24 864 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 380	11 336	11 561	11 779
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 444	8 411	8 578	8 739
Sparande per kvm totalyta, kr	187	166	200	252
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	40	22	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	115	130	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	37	40	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	184	191	193	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,65	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,17	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	17 808 755	-	-	17 808 755
Upplåtelseavgifter	1 223 156	-	-	1 223 156
Fond, yttre underhåll	941 093	-47 600	83 991	977 484
Balanserat resultat	-1 744 286	-169 660	-83 991	-1 997 937
Årets resultat	-217 260	217 260	-138 678	-138 678
Eget kapital	18 011 458	0	-138 678	17 872 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 913 946
Årets resultat	-138 678
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 991
Totalt	-2 136 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 136 615

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 491 553	1 416 751
Övriga rörelseintäkter	3	23 336	7 200
Summa rörelseintäkter		1 514 889	1 423 951
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-756 900	-739 075
Övriga externa kostnader	9	-198 506	-212 575
Personalkostnader	10	-51 746	-40 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 419	-431 250
Summa rörelsekostnader		-1 440 571	-1 423 891
RÖRELSERESULTAT		74 318	60
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 795	2 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-219 466	-219 850
Summa finansiella poster		-212 671	-216 973
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 353	-216 912
Skatt		-325	-348
ÅRETS RESULTAT		-138 678	-217 260

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	30 177 186	30 487 410
Pågående projekt		2 185 555	0
Maskiner och inventarier	13	1 358	4 610
Summa materiella anläggningstillgångar		32 364 098	30 492 019
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 364 098	30 492 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		95 174	66 043
Övriga fordringar	14	365 914	922 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 151	39 203
Summa kortfristiga fordringar		514 240	1 027 565
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	348 501	348 501
Summa kortfristiga placeringar		348 501	348 501
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		862 740	1 376 065
SUMMA TILLGÅNGAR		33 226 839	31 868 085

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 031 911	19 031 911
Fond för yttre underhåll		977 484	941 093
Summa bundet eget kapital		20 009 395	19 973 004
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 997 937	-1 744 286
Årets resultat		-138 678	-217 260
Summa ansamlad förlust		-2 136 615	-1 961 546
SUMMA EGET KAPITAL		17 872 780	18 011 458
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 703 143	12 925 899
Summa långfristiga skulder		12 703 143	12 925 899
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	646 506	371 256
Leverantörsskulder		1 604 930	180 826
Skatteskulder		128 989	122 795
Övriga kortfristiga skulder		27 000	27 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	243 491	228 851
Summa kortfristiga skulder		2 650 916	930 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 226 839	31 868 085

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	74 318	60
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	433 419	431 250
	507 737	431 310
Erhållen ränta	6 795	2 877
Erlagd ränta	-217 498	-220 745
Betald inkomstskatt	-325	-348
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	296 709	213 095
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 836	-39 060
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 442 970	98 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 660 843	272 544
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 305 498	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 305 498	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av lån	-247 506	-264 006
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	52 494	-264 006
ÅRETS KASSAFLÖDE	-592 161	8 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	865 204	856 667
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	273 043	865 204

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brämaregatan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,97 - 5 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	922 590	900 105
Hysesintäkter bostäder	92 425	88 987
Hysesintäkter lokaler	450 980	424 499
Bredband	21 648	0
Fakturerade kostnader	3 608	0
Dröjsmålsränta	302	0
Pantsättningsavgift	0	3 140
Öres- och kronutjämnning	0	20
Summa	1 491 553	1 416 751

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	10 316	0
Övriga intäkter	11 979	7 200
Återbäring försäkringsbolag	1 041	0
Summa	23 336	7 200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	51 015	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 251	8 233
Sotning	0	6 598
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	15 000	0
Gårdkostnader	3 411	1 895
Gemensamma utrymmen	0	1 317
Snöröjning/sandning	5 320	8 904
Serviceavtal	12 438	12 438
Förbrukningsmaterial	0	129
Summa	89 434	39 514

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	14 906	0
Hyseslokaler	0	5 689
Dörrar och lås/porttele	2 775	0
VVS	68 992	33 545
Värmeanläggning/undercentral	6 992	0
Ventilation	2 656	2 625
Elinstallationer	7 961	25 853
Fönster	0	25 510
Vattenskada	10 743	69 503
Skador/klotter/skadegörelse	32 966	0
Summa	147 991	162 725

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	47 600
Summa	0	47 600

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	41 628	62 691
Uppvärmning	192 286	181 860
Vatten	57 322	57 743
Sophämtning/renhållning	77 399	58 340
Grovsopor	0	4 929
Summa	368 635	365 563

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 693	33 026
Kabel-TV	30 060	27 955
Bredband	24 159	-696
Fastighetsskatt	64 928	63 388
Summa	150 840	123 673

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	938
Juridiska åtgärder	5 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 750	13 750
Fritids och trivselkostnader	3 274	296
Föreningskostnader	2 315	3 581
Förvaltningsarvode enl avtal	148 796	146 466
Övriga förvaltningsarvoden	0	13 125
Administration	3 096	25 224
Konsultkostnader	15 400	1 820
Föreningsavgifter	6 125	7 375
Summa	198 506	212 575

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	39 375	31 193
Arbetsgivaravgifter	12 371	9 798
Summa	51 746	40 991

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	219 445	219 811
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	39
Övriga räntekostnader	21	0
Summa	219 466	219 850

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 009 189	35 009 189
Årets inköp	119 943	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 129 132	35 009 189
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 521 779	-4 093 783
Årets avskrivning	-430 167	-427 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 951 946	-4 521 779
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 177 186	30 487 410
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 383 585</i>	<i>7 383 585</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 064 000	16 064 000
Taxeringsvärde mark	11 933 000	11 933 000
Summa	27 997 000	27 997 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 538	32 538
Utgående anskaffningsvärde	32 538	32 538
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-27 928	-24 675
Avskrivningar	-3 252	-3 254
Utgående avskrivning	-31 180	-27 928
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 358	4 610

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	92 871	57 114
Klientmedel	0	324 532
Transaktionskonto	267 328	0
Borgo räntekonto	5 715	540 672
Summa	365 914	922 318

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	36 255	31 693
Förutbet kabel-TV	7 896	7 510
Förutbet bredband	9 000	0
Summa	53 151	39 203

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Handelsbanken Multi Asset	422 225	348 501	348 501
Summa	422 225	348 501	348 501

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2030-03-01	1,84 %	4 638 824	4 718 920
Handelsbanken	2030-03-01	1,84 %	2 314 075	2 390 735
Handelsbanken	2025-06-01	1,38 %	5 973 000	6 039 000
Handelsbanken	2024-01-02	5,45 %	123 750	148 500
Stadshypotek	2024-03-15	5,05 %	300 000	0
Summa			13 349 649	13 297 155
Varav kortfristig del			646 506	371 256

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 235 869 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	6 598	8 315
Uppl kostnad Värme	27 455	29 275
Uppl kostnad Extern revisor	14 000	14 000
Uppl kostn räntor	19 352	17 384
Uppl kostn vatten	5 769	5 656
Uppl kostnad Sophämtning	10 592	4 385
Uppl kostnad arvoden	24 281	21 131
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 630	6 639
Förutbet hyror/avgifter	127 814	122 066
Summa	243 491	228 851

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Reliningen färdigställdes under Januari 2024 Årsavgiften höjdes med 5% 2024-02-01

Underskrifter

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

Göteborg

Alexander Lövmak
Styrelseledamot

Ann Forslund
Styrelseledamot

Jan Axel Danielski
Styrelseledamot

Karl Petter Svensson
Ordförande

Linnéa Andersson
Styrelseledamot

Marie Julia Ronkainen
Styrelseledamot

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

Maria Claesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 16:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 15:53

DOCUMENT ID:

ryXMC9f-MA

ENVELOPE ID:

rJxMC5GbfA-ryXMC9f-MA

DOCUMENT NAME:

Brf Brämaregatan 1, 769621-3185 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINNÉA ANDERSSON linnea.maria.catharina@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 16:40 02.05.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/01) IP: 77.218.225.104
2. Jan Axel Danielski danielskijan@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 16:46 02.05.2024 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/28) IP: 155.4.130.1
3. KARL PETTER SVENSSON petter.svensson@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 18:04 02.05.2024 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/03) IP: 158.247.76.146
4. ANN FORSLUND BrfBramaregatan@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 18:22 02.05.2024 18:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/16) IP: 155.4.128.95
5. ALEXANDER LÖVMARK alexander.lovmark@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 09:35 03.05.2024 09:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/03) IP: 193.203.12.102
6. Marie Julia Ronkainen Julia_ronkainen@msn.com	Signed Authenticated	03.05.2024 14:25 02.05.2024 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/25) IP: 155.4.130.215
7. Maria Katarina Claesson maria@trevirevision.se	Signed Authenticated	03.05.2024 16:33 03.05.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/17) IP: 98.128.166.168

* 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 Brämaregatan 1
Org.nr. 769621-3185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brämaregatan 1 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brämaregatan 1 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Maria Claesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 16:32

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 15:53

DOCUMENT ID:

H1WMR5zbfA

ENVELOPE ID:

HJzAqGbZC-H1WMR5zbfA

DOCUMENT NAME:

Brf Brämaregatan 1 RB 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Katarina Claesson maria@trevirevision.se	Signed Authenticated	03.05.2024 16:32 03.05.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/17) IP: 98.128.166.168

* 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