



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tribunen

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. 15</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 bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-27.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Störtfjället 25	2017	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 2 976 kvm. Byggnadernas totalyta är 2976 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jan Ohlsson	Ordförande
Anna Ejvegård	Styrelseledamot
Anton Alaraj	Styrelseledamot
Anne-Marie Johansson	Styrelseledamot
Jennifer Öström Malmström	Styrelseledamot
Jonas Lanetoft	Suppleant
Knut Nordenskjöld	Suppleant

### Valberedning

Lena Ohlsson

### Firmateckning

Firman tecknas av 2 st ledamöter i styrelsen.

### Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor Borevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Hissbesiktning	Kiwa
Fiberanslutning	Telia
Vatten, avlopp och renhållning	Mölnåls stad

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stortfjällets samfällighet, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar hiss, boende- och besöksparkering, grönområden och andra ytor kring gemensamma fastigheten..

### Övrig verksamhetsinformation

OVK-besiktning genomfördes i januari 2023. Åtgärder kopplat till 5-årsbesiktning har genomförts genom JM, men besiktningen är fortfarande öppen med ett antal punkter som ska åtgärdas och utvärderas. Styrelsen arbetar med att upprätta en långsiktig underhållsplan under kvartal 1 2024.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ett lån löpte ut i mars 2023, vilket innebar en kraftig ökning i räntekostnader och därmed två avgiftshöjningar à 5 %. Ytterligare ett lån löper ut i mars 2024 vilket gör att föreningen behöver höja avgifterna ytterligare (20% 1 januari 2024) för att föreningen ska ha en hållbar ekonomi. Driftskostnader har även de ökat, främst till följd av ökad prissättning. Styrelsen ser löpande över kostnader och avtal för att förvalta föreningen så effektivt som möjligt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-04-01 med 5%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 572 690	2 387 804	2 356 971	2 269 036
Resultat efter fin. poster	-200 274	-144 555	13 249	-207 967
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	607 600	503 440	399 280	295 120
Taxeringsvärde	81 800 000	81 800 000	69 800 000	69 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	782	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 326	10 564	10 861	11 040
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 326	10 564	10 861	11 040
Sparande per kvm totalyta, kr	224	240	293	219
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	39	26	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	62	58	63	47
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	32	26	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	144	129	115	98
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,20	-	-	-

**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 vatten (totalt 48 182 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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. 2023 genomfördes en omfattande OVK-besiktning, samtidigt som vi kalibrerade in ökade kostnader till följd i form av räntor samt övertagande av serviceavtal från JM i samband med 5-årsbesiktning. Inför 2024 har kostnader analyserats och månadsavgifter höjts för att balansera ut den nya kostnadsbilden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	88 179 000	-	-	88 179 000
Upplåtelseavgifter	50 001 000	-	-	50 001 000
Fond, yttre underhåll	503 440	-	104 160	607 600
Balanserat resultat	-561 261	-144 555	-104 160	-809 975
Årets resultat	-144 555	144 555	-200 274	-200 274
<b>Eget kapital</b>	<b>137 977 625</b>	<b>0</b>	<b>-200 274</b>	<b>137 777 350</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-705 816
Årets resultat	-200 274
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-104 160
<b>Totalt</b>	<b>-1 010 250</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 010 250</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 572 690	2 387 804
Övriga rörelseintäkter	3	16 998	192
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 589 688</b>	<b>2 387 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 085 338	-829 510
Övriga externa kostnader	8	-112 705	-219 552
Personalkostnader	9	-50 972	-50 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-865 872	-859 810
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 114 886</b>	<b>-1 959 526</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>474 802</b>	<b>428 470</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 484	1 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-680 560	-574 851
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-675 076</b>	<b>-573 025</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-200 274</b>	<b>-144 555</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-200 274</b>	<b>-144 555</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	168 205 358	168 889 504
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>168 205 358</b>	<b>168 889 504</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>168 205 358</b>	<b>168 889 504</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		38 384	31 539
Övriga fordringar	12	661 199	572 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 950	59 888
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>763 533</b>	<b>663 850</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 833	343 253
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 833</b>	<b>343 253</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>765 366</b>	<b>1 007 103</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>168 970 724</b>	<b>169 896 608</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		138 180 000	138 180 000
Fond för yttre underhåll		607 600	503 440
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>138 787 600</b>	<b>138 683 440</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-809 975	-561 261
Årets resultat		-200 274	-144 555
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 010 250</b>	<b>-705 815</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>137 777 350</b>	<b>137 977 625</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 034 000	20 465 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 034 000</b>	<b>20 465 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	20 697 300	10 973 600
Leverantörsskulder		81 470	99 529
Övriga kortfristiga skulder		61 726	61 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	318 878	318 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 159 374</b>	<b>11 453 683</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>168 970 724</b>	<b>169 896 608</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>474 802</b>	<b>428 470</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	865 872	859 810
	<b>1 340 674</b>	<b>1 288 280</b>
Erhållen ränta	5 484	1 826
Erlagd ränta	-720 152	-667 473
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>626 006</b>	<b>622 633</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 487	290 238
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 583	-257 538
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>519 102</b>	<b>655 333</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-181 726	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-181 726</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-707 600	-884 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-707 600</b>	<b>-884 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-370 224</b>	<b>-229 167</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>890 347</b>	<b>1 119 514</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>520 123</b>	<b>890 347</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	0,83 - 6,67 %
---------	---------------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens värdeår som är 2017.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 176 161	1 997 656
Hysesintäkter p-plats	213 600	214 400
Bredband	102 960	102 960
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-100
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-200
Varmvatten	0	46 415
Varmvatten, moms	48 182	9 829
Elintäkter laddstolpe	23 773	3 025
Pantsättningsavgift	1 008	10 868
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	4 380	2 965
Öres- och kronutjämning	-0	-15
<b>Summa</b>	<b>2 572 690</b>	<b>2 387 804</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	16 664	0
Övriga intäkter	334	192
<b>Summa</b>	<b>16 998</b>	<b>192</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	146 367	79 935
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 089
Städning enligt avtal	38 951	18 660
Hissbesiktning	4 620	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	77 756	0
Myndighetstillsyn	0	1 085
Gårdkostnader	566	1 047
Gemensamma utrymmen	0	150
Garage/parkering	600	0
Snöröjning/sandning	15 425	14 673
Serviceavtal	44 402	21 616
Förbrukningsmaterial	0	10 183
<b>Summa</b>	<b>328 687</b>	<b>153 437</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	15 870
Dörrar och lås/porttele	6 260	0
VVS	40 106	0
Ventilation	1 950	0
Hissar	3 093	0
Vattenskada	0	3 431
Skador/klotter/skadegörelse	2 054	0
<b>Summa</b>	<b>53 463</b>	<b>19 301</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	126 622	115 637
Uppvärmning	184 151	174 038
Vatten	119 210	94 435
Sophämtning/renhållning	81 670	79 380
<b>Summa</b>	<b>511 653</b>	<b>463 491</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 160	29 985
Kabel-TV	0	1 299
Bredband	90 444	101 432
Samfällighetsavgifter	69 932	60 564
<b>Summa</b>	<b>191 536</b>	<b>193 280</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 990	1 990
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	32 215
Fritids och trivselkostnader	1 129	0
Föreningskostnader	473	3 312
Förvaltningsarvode enl avtal	64 268	153 765
Överlåtelsekostnad	3 939	0
Administration	12 031	28 270
Konsultkostnader	8 875	0
<b>Summa</b>	<b>112 705</b>	<b>219 552</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	10 972	10 654
<b>Summa</b>	<b>50 972</b>	<b>50 654</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	680 560	574 198
Övriga räntekostnader	0	653
<b>Summa</b>	<b>680 560</b>	<b>574 851</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	172 980 000	172 980 000
Årets inköp	181 726	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>173 161 726</b>	<b>172 980 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 090 496	-3 230 685
Årets avskrivning	-865 872	-859 810
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 956 368</b>	<b>-4 090 496</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>168 205 358</b>	<b>168 889 504</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>69 388 416</i>	<i>69 388 416</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
<b>Summa</b>	<b>81 800 000</b>	<b>81 800 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	36 712	19 599
Momsavräkning	106 197	5 730
Klientmedel	0	545 693
Transaktionskonto	351 853	0
Borgo räntekonto	166 436	1 401
<b>Summa</b>	<b>661 199</b>	<b>572 423</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	18 741	34 388
Förutbet försäkr premier	28 304	25 500
Förutbet bredband	16 905	0
<b>Summa</b>	<b>63 950</b>	<b>59 888</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-02-28	4,51 %	10 266 000	10 498 000
SEB	2024-03-28	0,48 %	10 199 300	10 442 000
SEB	2026-02-28	2,64 %	10 266 000	10 498 000
<b>Summa</b>			<b>30 731 300</b>	<b>31 438 900</b>
Varav kortfristig del			20 697 300	10 973 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 193 300 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	11 571	20 289
Uppl kostnad Värme	27 348	26 639
Uppl kostnad Extern revisor	27 750	25 000
Uppl kostn räntor	5 584	45 176
Förutbet hyror/avgifter	246 625	201 724
<b>Summa</b>	<b>318 878</b>	<b>318 828</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 800 000	34 800 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen ser inte att avgifterna kommer behöva höjas ytterligare i dagsläget.



## Underskrifter

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

Möndal

---

Anna Ejvegård  
Styrelseledamot

---

Anton Alaraj  
Styrelseledamot

---

Ellen Anne-Marie Birgitta Johansson  
Styrelseledamot

---

Jan Ohlsson  
Ordförande

---

Jennifer Öström Malmström  
Styrelseledamot

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

---

Borevision  
Fiola Rexhepi  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 15:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 11:33

DOCUMENT ID:

SyWx1XLQmA

ENVELOPE ID:

rJgJQLmX0-SyWx1XLQmA

DOCUMENT NAME:

Brf Tribunen, 769632-7951 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN OHLSSON jan.ohlsson.53@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:51 16.05.2024 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/09) IP: 90.229.154.193
2. Ellen Anne-Marie Birgitta Johansson annemarie51737@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 19:10 16.05.2024 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/12) IP: 94.234.111.213
3. JENNIFER ÖSTRÖM MALMSTRÖM jennifermalmstrom@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 19:43 16.05.2024 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/10) IP: 217.213.75.88
4. ANTON ALARAJ anton.alaraj@live.se	Signed Authenticated	19.05.2024 14:33 19.05.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/05) IP: 90.129.198.174
5. ANNA EJVEGÅRD am.jorneus@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 08:57 16.05.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/09) IP: 90.226.220.152
6. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 15:54 24.05.2024 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03) IP: 4.245.118.122

\* 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 Tribunen, org.nr. 769632-7951

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tribunen för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 avveckla 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tribunen för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 15:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 11:33

DOCUMENT ID:

Hy7gkXLX7C

ENVELOPE ID:

ByelymUX70-Hy7gkXLX7C

DOCUMENT NAME:

Tribunen Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	24.05.2024 15:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03)
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	24.05.2024 15:51	Low	IP: 4.245.118.122

\* 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