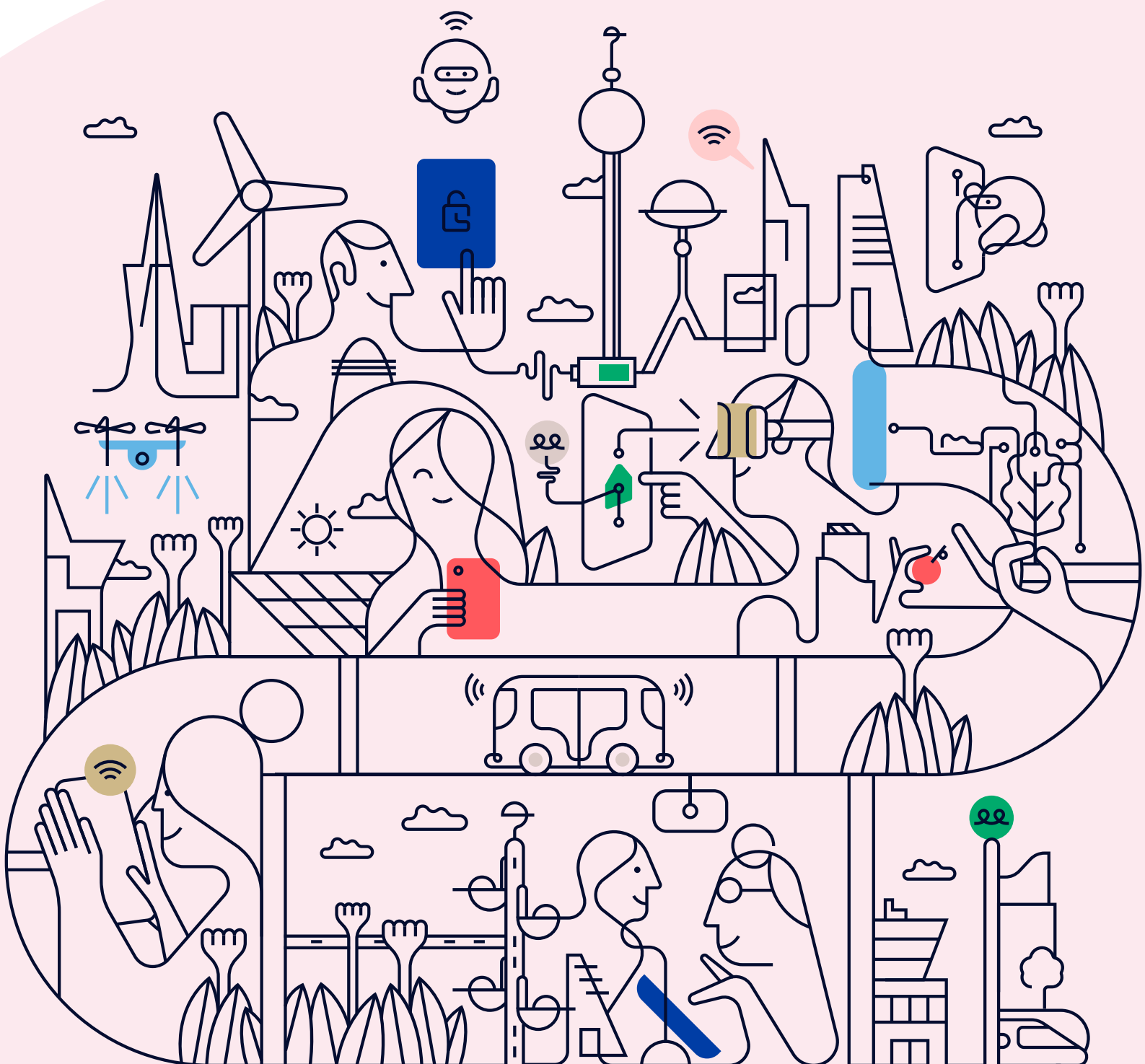




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ättekroken

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. 6
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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 105:10	2021	Göteborg
Kålltorp 108:11	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2021 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 5 580 kvm och garageyta om 2 683 kvm. Byggnadernas totalyta är 8266 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hanna Pettersson	Ordförande
Mårten Ignell	Styrelseledamot
Daniel Ramnefors	Styrelseledamot
Henna Alexandersson	Styrelseledamot
Maria Lind	Styrelseledamot
Olle Robert Granmalm	Styrelseledamot
Karl Arne Nicklas Holgersson	Suppleant
Linnea Lovisa Solanes	Suppleant

Valberedning

Fredrik Aronsson
Isatou Moazzez Knutsson
Martin Lindblad

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Malin Johannesson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen framtagna underhållsplan.

Planerade underhåll

2024 ● OVK-besiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Villkorsändring av lån.

Ett av föreningens lån, c:a en tredjedel av den totala lånemassan, löpte ut för villkorsändring i december. Styrelsen valde att binda lånet på två år till en ränta på 4,05%, att jämföra med tidigare ränta på mycket låga 0,63%. Genom detta löper nu föreningens tre (lika stora) lån ut för villkorsändringar i december 2024 (med nuvarande ränta på 3,81%), december 2025 (det nyligen villkorsändrade lånet med ränta på 4,05%) samt december 2026 (med nuvarande ränta på 1,02%).

Föreningen har under året amorterat 1% av det totala lånebeloppet.

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

Övriga uppgifter

Genomförande av garantibesiktning (2 år).

Under hösten genomfördes tvåårsbesiktning av lägenheter, gemensamma utrymmen och markytor. Som resultatet av detta genomfördes, eller kommer att genomföras, diverse åtgärder. Bl.a. har garaget tätats på vissa ställen för att minska problem med inträngande vatten i samband med kraftiga regn. Även vissa döda växter och träd kommer att bytas ut under 2024.

Installation av nya laddboxar i garaget.

I slutet av året installerades tio nya laddboxar i garaget och föreningen har totalt nu 20 st laddboxar. I samband med det genomfördes ett antal platsbyten i garaget, samt att nya parkeringskontrakt togs fram för de fjorton platser som var direkt eller indirekt berörda av laddboxinstallationen. Styrelsen avsikt är att ta fram nya kontrakt även för övriga garage- och utomhusplatser inför 2025. En anledning till det är att på ett enklare sätt än idag kunna göra omflyttningar av bilar vid sannolikt kommande installation av ytterligare laddboxar, men också för att kunna hantera kösystemet för laddplatser kontra "vanliga platser" på ett enklare sätt.

Åtgärdande av fel i garagets ventilation och installation av nya lås.

I samband med installation av nya och säkrare lås i vissa dörrar i garaget på Gyllenstensgatan så upptäcktes ett större fel i ventilationen. Felet resulterade i att dörrar till/från garaget, men ibland också vid huvudentréerna, inte "orkade" stänga sig som de ska. Detta har troligen varit en av anledningarna till det stora antalet obehöriga intrång i garaget sedan inflyttningen 2021.

Genom åtgärdande av den felaktiga ventilationen, samt byten till mer inbrottssäkra lås på vissa ställen, så har antalet obehöriga intrång minskat kraftigt. Förhoppningsvis håller denna positiva förändring i sig även framåt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 607 149	4 335 321	344 085
Resultat efter fin. poster	-1 453 273	-1 105 524	137 399
Soliditet (%)	81	-	-
Yttre fond	1 425 661	669 262	37 063
Taxeringsvärde	252 133 000	252 133 000	147 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	676	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 759	11 873	11 993
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 938	8 019	11 993
Sparande per kvm totalyta, kr	143	185	25
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	41	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	41	39	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	21	3
Energikostnad per kvm totalyta, kr	93	101	3
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	-	-
Räntekänslighet (%)	17,39	-	-

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 belänad 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

Resultaträkningen har ett negativt resultat på grund av höga avskrivningar. 1 % av fastighetens värde skrivs av per år.

Föreningens likvida medel var dock större vid årets slut jämfört med årets början vilket innebär att utrymmet för framtida kostnader och investeringar har ökat.

Dessutom har föreningen under året amorterat 1% på det totala lånebeloppet vilket bidrar till minskade räntekostnader framöver.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	247 100 000	-	-	247 100 000
Upplåtelseavgifter	30 800 000	-	-	30 800 000
Fond, yttre underhåll	669 262	-	756 399	1 425 661
Balanserat resultat	-494 800	-1 105 524	-756 399	-2 356 723
Årets resultat	-1 105 524	1 105 524	-1 453 273	-1 453 273
Eget kapital	276 968 938	0	-1 453 273	275 515 665

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 600 324
Årets resultat	-1 453 273
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-756 399
Totalt	-3 809 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 809 996

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	4 607 149	4 335 321
Övriga rörelseintäkter	3	59 231	17 786
Summa rörelseintäkter		4 666 380	4 353 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 545 536	-1 668 460
Övriga externa kostnader	8	-561 819	-415 916
Personalkostnader	9	-134 302	-125 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 638 083	-2 637 382
Summa rörelsekostnader		-4 879 740	-4 846 847
RÖRELSERESULTAT		-213 360	-493 740
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 508	4 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 259 422	-615 949
Summa finansiella poster		-1 239 914	-611 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 453 273	-1 105 524
ÅRETS RESULTAT		-1 453 273	-1 105 524

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	339 263 390	341 900 774
Markanläggningar	12	83 215	0
Summa materiella anläggningstillgångar		339 346 605	341 900 774
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		339 346 605	341 900 774
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	10 345	0
Kund- och avgiftsfordringar		11 851	-2 988
Övriga fordringar	13	2 631 550	2 177 166
Summa kortfristiga fordringar		2 653 746	2 174 178
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 297	3 872
Summa kassa och bank		2 297	3 872
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 656 043	2 178 050
SUMMA TILLGÅNGAR		342 002 648	344 078 824

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		277 900 000	277 900 000
Fond för yttre underhåll		1 425 661	669 262
Summa bundet eget kapital		279 325 661	278 569 262
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 356 723	-494 800
Årets resultat		-1 453 273	-1 105 524
Summa fritt eget kapital		-3 809 996	-1 600 324
SUMMA EGET KAPITAL		275 515 665	276 968 938
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	44 183 696	43 746 372
Summa långfristiga skulder		44 183 696	43 746 372
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 431 372	22 538 240
Leverantörsskulder		108 352	192 149
Skatteskulder		74 660	37 330
Övriga kortfristiga skulder		101 547	82 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	587 357	513 587
Summa kortfristiga skulder		22 303 288	23 363 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		342 002 648	344 078 824

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-213 360	-493 740
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 638 083	2 637 382
	2 424 723	2 143 642
Erhållen ränta	19 508	4 165
Erlagd ränta	-1 243 483	-589 894
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 200 749	1 557 913
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 628	33 557
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 703	274 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 196 823	1 866 069
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 914	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 914	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	167 386
Amortering av lån	-669 544	-836 930
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-669 544	-669 544
ÅRETS KASSAFLÖDE	443 366	1 196 525
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 068 231	871 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 511 596	2 068 231

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ättekroken 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 periodiseringar 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.

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	1 %
Laddstolpar	10 %

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 nybyggnadsår.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 772 092	3 594 738
Hysesintäkter garage	513 970	366 700
Hysesintäkter p-plats	48 746	173 312
Hysesintäkter p-plats, moms	150 332	148 109
Elintäkter laddstolpe moms	55 426	0
Övriga intäkter	1 200	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	682	0
Övernattnings-/gästlägenhet	34 560	18 900
Pantsättningsavgift	5 775	25 599
Överlåtelseavgift	9 086	0
Andrahandsuthyrning	10 403	7 911
Vidarefakturerade kostnader	4 879	0
Öres- och kronutjämning	-2	52
Summa	4 607 149	4 335 321

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	13 013
Elstöd	62 004	0
Övriga intäkter	-2 773	4 774
Summa	59 231	17 786

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 177	12 677
Larm och bevakning	5 613	8 363
Städning utöver avtal	7 000	0
Hissbesiktning	12 444	10 875
Bevakning	0	45 576
Myndighetstillsyn	0	41 021
Gårdkostnader	698	0
Gemensamma utrymmen	10 335	49 237
Snöröjning/sandning	25 201	21 746
Serviceavtal	25 838	58 519
Mattvätt/Hyrmattor	9 497	0
Förbrukningsmaterial	1 800	359
Summa	110 603	248 373

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	6 238	24 773
Dörrar och lås/porttele	41 541	24 938
VVS	1 350	0
Ventilation	15 674	0
Elinstallationer	7 205	11 931
Tele/TV/bredband/porttelefon	14 506	0
Hissar	79 336	16 058
Garage/parkering	6 763	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 488	0
Summa	174 101	77 700

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	247 417	339 272
Uppvärmning	334 871	325 165
Vatten	190 266	171 812
Sophämtning/renhållning	167 911	156 181
Summa	940 465	992 430

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	88 603	77 046
Kabel-TV	77 086	235 582
Bredband	117 348	0
Fastighetsskatt	37 330	37 330
Summa	320 367	349 958

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 947	3 751
Juridiska åtgärder	25 375	0
Inkassokostnader	0	3 561
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	7 500
Fritids och trivselkostnader	87	1 327
Föreningskostnader	47 097	450
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	419 470	354 717
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	6 825	0
Administration	2 475	29 425
Konsultkostnader	20 243	6 826
Bostadsrätterna Sverige	7 110	7 110
Summa	561 819	415 916

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	29 302	28 489
Summa	134 302	125 089

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 257 859	614 488
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 563	0
Övriga räntekostnader	0	1 461
Summa	1 259 422	615 949

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	344 538 156	344 538 156
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	344 538 156	344 538 156
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 637 382	0
Årets avskrivning	-2 637 384	-2 637 382
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 274 766	-2 637 382
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	339 263 390	341 900 774
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 800 000</i>	<i>80 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	157 733 000	157 733 000
Taxeringsvärde mark	94 400 000	94 400 000
Summa	252 133 000	252 133 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	83 914	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 914	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-699	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-699	0
Utgående restvärde enligt plan	83 215	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	122 251	0
Klientmedel	0	1 010 234
Avräkning byggare	0	107 194
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 613
Transaktionskonto	1 441 158	0
Borgo räntekonto	1 068 141	1 054 125
Summa	2 631 550	2 177 166

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	10 345	0
Summa	10 345	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	3,81 %	21 431 372	22 100 916
Handelsbanken	2025-12-01	4,05 %	22 091 848	22 091 848
Handelsbanken	2026-12-01	1,02 %	22 091 848	22 091 848
Summa			65 615 068	66 284 612
Varav kortfristig del			21 431 372	22 538 240

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 267 348 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	72 075	56 136
Uppl kostnad arvoden	43 749	40 249
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 746	12 646
Förutbet hyror/avgifter	457 787	404 556
Summa	587 357	513 587

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 954 156	66 954 156

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 18% från 2024-01-01. Avgiftshöjningen grundas till stor del på den villkorsförändring som gjordes för ett av föreningens lån samt generellt ökade kostnader. OVK-besiktning kommer att genomföras under 2024.

Underskrifter

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

Göteborg

Daniel Ramnefors
Styrelseledamot

Hanna Pettersson
Ordförande

Henna Alexandersson
Styrelseledamot

Maria Lind
Styrelseledamot

Mårten Ignell
Styrelseledamot

Olle Robert Granmalm
Styrelseledamot

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

Malin Johannessson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 14:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 03.05.2024 10:44

DOCUMENT ID:

HJDcW47fzC

ENVELOPE ID:

S1I5WEXfGC-HJDcW47fzC

DOCUMENT NAME:

Brf Ättekroken, 769637-0126 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL RAMNEFORS daniel.ramnefors@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2024 10:45 03.05.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/17) IP: 94.234.96.155
2. HENNA ALEXANDERSSON henna.alexandersson@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2024 10:48 03.05.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/02) IP: 213.103.141.73
3. HANNA GABRIELLA PETTERSSON hannagabriellap@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2024 10:49 03.05.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/17) IP: 188.148.143.28
4. MÅRTEN IGNELL marten.ignell@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2024 10:53 03.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/14) IP: 83.185.91.73
5. Olle Robert Granmalm olle.granmalm@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2024 10:55 03.05.2024 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/05) IP: 129.16.30.14
6. Ingrid Anna Maria Svensdotter Lind maria_s_lindh@yahoo.se	 Signed Authenticated	03.05.2024 13:10 03.05.2024 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/31) IP: 140.166.79.129
7. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	 Signed Authenticated	03.05.2024 14:26 03.05.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21) IP: 20.93.242.102

* 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 Ättekroken, org.nr. 769637-0126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ättekroken för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Ättekroken för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 14:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 03.05.2024 10:44

DOCUMENT ID:

HyB5bVmfGR

ENVELOPE ID:

r19bN7fM0-HyB5bVmfGR

DOCUMENT NAME:

Brf Ätekroken Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	 Signed	03.05.2024 14:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	03.05.2024 14:23	Low	IP: 20.93.242.102

* 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