



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brage får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens fastighet Boden Brage 3 är belägen i kvarteret Brage inom Bodens kommun med adresserna Kungsgatan 15, 17 och 19.

Huset färdigställdes år 1990 för en sammanlagd produktionskostnad av 54.345.289 kronor och innehåller 49 bostäder om 3.939 kvm samt lokaler om 1.089 kvm, totalt 5.028 kvm,

Lägenheter	Antal	Lägenheter	Antal	Lägenheter	Antal
2 rum & kök	20	4 rum & kök	2	8 rum & kök	1
3 rum & kök	25	5 rum & kök	1	Totalt	49

Inom kvarteret Brage finns förutom brf Brage's fastighet även två hus med hyreslägenheter som ägs av stiftelsen BodenBo. All mark inom kvarteret Brage inklusive kvarterets bilplatser nyttjas tillsammans med BodenBo genom samverkan i Brage samfällighetsförening. Brf Brage's andelstal för drift och underhåll av samfälligheten uppgår till 55/79 och för stiftelsen BodenBo 24/79.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Reparationer & underhåll

Större reparationsarbeten under året,

Vattenskada i Samlingssalen med angränsande utrymmen slutfördes.

Väggar mellan affärslokaler byggdes om till godkänd brandklass.

Reparationer på yttertak samt byte av snörasskydd.

Ny kylkompressor installerades.

Ventilationskanaler och aggregat rengjordes med efterföljande godkänd OVK.

Nivåvippor i grundvattenbrunnar byttes.

Pågående ej slutförda större reparationsarbeten,

Nytt styr- & reglerssystem för värme och ventilation i samverkan med BodenBo.

Mindre reparationsarbeten under året,

En lägenhet har gjort en större renovering, bl.a. badrum med avloppsbrunn.

Föreningen har enligt stadgarna bekostat ny golvbrunn med tillhörande ledningar.

Underhållsplan

Föreningen har ersatt tidigare underhållsplan från 2015 med en ny underhållsplan. Nya planen uppfyller kravet om Tryggare Bostadsrätt som beslutades av riksdagen 14 juni 2022. Planen omfattar ekonomisk plan och teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhåll- och återinvesteringsbehov kommande 50 år
Planen uppdateras löpande.

Fastighetsskötsel

Huvuddelen av fastighetsskötseln samt städning av källarutrymmen och gemensamhetslokaler har utförts av vicevärdarna och medlemmar. Städning av entréer & trapphus samt underhåll av hissar har utförts av entreprenörer.

Försäkring

Fastigheten Brage 3 har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten. Förutom fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg i föreningens försäkring.

Avgifter och hyror

Årsavgiften för bostäderna har under 2023 uppgått till 671 kronor per kvadratmeter.

Från och med 2019 ingår i lägenhetsavgiften TV, bredband och fast telefoni.

Lägenheterna debiteras internt elkostnad efter uppmätt förbrukning.

Sen tidigare ingår värme och vatten i lägenhetsavgiften.

Årsavgiften för bostäderna höjdes från 2024-01-01 med 3%.

Lokalhyror baseras på individuella hyresavtal med respektive hyresgäst.

Samtliga affärslokaler har varit uthyrda hela året förutom en lokal där avtalet upphörde den 30 nov.

Föreningsstämma och medlemsmöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman var 36 medlemmar närvarande.

Två icke beslutande medlemsmöten har också hållits under året.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning,

Urban Engström	Ordförande	Harrieth Engström	Ledamot
Helene Baum	Ledamot	Mari Eriksson	Ledamot t.o.m. 230522
Jan Olsson	Ledamot	Lennart Jansson	Ledamot
Mikael Sjögren	Ledamot, fr.o.m. 230522	Håkan Nilsson	Ledamot
Helen Nilsson	Ledamot	Pirjo Rönnqvist	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för,
Helen Nilsson, Håkan Nilsson, Jan Olsson, Helene Baum samt Lennart Jansson.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare, två i förening, har under året varit,

Urban Engström, Lennart Jansson, Helene Baum och Jan Olsson.

Revisorer

Revisorer har under året varit,

Pär Thorsson, G:a Sävast Revision AB samt Marcus Ledin..

Valberedning

Valberedning har under året varit,

Kristina Fahlén, Ebba Simu och Emma Gustafsson.

Fritidsverksamhet

Under året har föreningens fritidsverksamhet organiserats av en kommitté, Aktiva Brage.

Harrieth Engström har varit sammankallande. Övriga i kommittén har varit Helen Nilsson,

Lennart Jansson, Pirjo Rönnqvist och Katrin Sjögren,

Lennart Jansson har varit ansvarig för snickeriet och målrummet. Övriga gemensamhetslokaler har Aktiva Brage gemensamt ansvarat för.

Under året har Aktiva Brage anordnat många uppskattade aktiviteter för medlemmarna.

Aktiviteter som kan nämnas, utflykt till Bjässparken Gården, surströmming, grillning i Brage-parken, vinprovning, champagneprovning, föreläsning om stroke, utbildning i hjärt- & lungräddning samt lunch för medlemmarna vid advent. Medlemmarna har även genomfört med god uppslutning städning av föreningens gemensamma lokaler som avslutades med soppkväll.

Föreningens gemensamma lokaler har som vanligt nyttjats flitigt.

Vicevärd, anställda, övrig organisation

Jan Olsson och Helene Baum har under året varit vicevärdar.

Nyckelvärdar har varit Urban Engström, Hans Grönlund, Lennart Jansson, Mari Eriksson och Håkan Nilsson.

Nyckelvärdar har bl.a. nycklar till alla teknikrum och föreningens förråd. De ska framför allt fungera som en extra beredskap om akuta situationer skulle uppstå.

Rutin för utlåning av föreningens verktyg och utrustning till medlemmarna finns. Nyckelvärdarna hanterar utlåningen med syfte att bistå medlemmarna vid rep och underhåll av sina lägenheter.

Information, dokument

Skriftlig information har lämnats ut till medlemmarna genom informationsbladet BrageInfo samt genom anslag på föreningens anslagstavlor i entréerna. På föreningens nya hemsida finns numera det mesta som man behöver veta om föreningen publicerat. Finns en publik del och en del bara för medlemmar.

Framtida utveckling

Föreningens fastighet är nu 34 år. Framtiden kan innebära omfattande underhållsåtgärder.

Beredskap för kostsamma åtgärder har skapats genom framförhållning i den ekonomiska planeringen. Lämplig avvägning mellan amortering på fastighetslånen samt en buffert med likvida medel säkerställer att framtida underhållsbehov kan finansieras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Lägenhetsöverlåtelse under året: 6 st

Antal medlemmar 2023-12-31: 63 st

Förändring från föregående år: -5 medlemmar

Överlåtelse- och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Flerårsöversikt

<i>Nyckeltal</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning (tkr)	3 830	3 406	3 256	3 243
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 238	-2 772	146	-170
Soliditet (%)	71	74	76	75
Årsavgift upplåten bostadsrätt, kr/kvm	706	687	674	674
Genomsnitt ränta fastighetslån, %	4,86	1,92	1,27	1,40
Räntekänslighet, %	3,1%	2,9%	3,1%	3,1%
Driftkostnad, kr/kvm	297	281	311	471
Energikostnad, kr/kvm *)	181	171	173	159
Låneskuld, kr/kvm	2 226	2 000	2 073	2 146
Yttre fond, kr/kvm	2 082	2 509	2 470	2 146
Sparande, kr/kvm	262	190	536	459

*) Energikostnad utgörs av fjärrvärme, VA samt elström.

Resultatdisposition

<i>Styrelsens förslag:</i>	<i>2023</i>
Årets resultat	-2 238 486
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	2 440 539
Balanserat resultat	2 487 648
<i>Totalt att disponera</i>	<i>2 689 701</i>
Avsättning till yttre fond för framtida underhållskostnader	200 000
Balanserat resultat	2 489 701
<i>Totalt balanserat resultat</i>	<i>2 689 701</i>
<i>Förslaget innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:</i>	<i>2023</i>
Saldo efter senaste resultatdispositionen under 2023	10 466 700
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll 2023	-2 440 539
Överföring till fonden	200 000
<i>Utgående saldo</i>	<i>8 226 160</i>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

R

RESULTATRÄKNING (belopp i kronor)	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter m.m.</i>	1		
Nettoomsättning		3 830 092	3 405 806
Övriga intäkter		11 071	3 221
<i>Summa rörelseintäkter m.m.</i>		<u>3 841 164</u>	<u>3 409 028</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift- & underhållskostnader	2	-4 172 476	-4 566 170
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	3	-107 171	-103 741
Personalkostnader	4	-210 477	-215 343
Avskrivningar	5	-1 115 577	-1 115 577
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-5 605 701</u>	<u>-6 000 830</u>
<i>Rörelseresultat</i>		<i>-1 764 537</i>	<i>-2 591 803</i>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	38 340	16 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-512 289	-196 599
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-473 949</u>	<u>-180 363</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-2 238 486</i>	<i>-2 772 166</i>
<i>Resultat före skatt</i>		<i>-2 238 486</i>	<i>-2 772 166</i>
Skatt	8	0	0
Årets resultat		-2 238 486	-2 772 166

17

BALANSRÄKNING (belopp i kronor)	Not	2023	2022
Tillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	37 971 878	39 080 634
Mark		1 090 231	1 090 231
Inventarier	10	13 642	20 463
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 075 751</u>	<u>40 191 328</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	225 000	225 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>225 000</u>	<u>225 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>39 300 751</u>	<u>40 416 328</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar, kostnadsfördelning	12	79 212	26 983
Övriga kortfristiga fordringar	13	25	68 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	118 795	74 737
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>198 032</u>	<u>170 390</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	1 171 174	1 499 474
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 369 206</u>	<u>1 669 864</u>
<i>Summa tillgångar</i>		<u>40 669 957</u>	<u>42 086 192</u>
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>	16		
Medlemsinsatser		18 262 969	18 262 969
Yttre underhållsfond		10 466 700	12 616 700
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>28 729 669</u>	<u>30 879 669</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 487 648	3 109 814
Årets resultat		-2 238 486	-2 772 166
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>249 162</u>	<u>337 648</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>28 978 831</u>	<u>31 217 316</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	10 824 800	9 691 651
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 824 800</u>	<u>9 691 651</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	366 800	366 668
Skatteskulder	18	11 339	7 909
Övriga skulder	19	104 489	308 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	383 698	493 761
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>866 326</u>	<u>1 177 224</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<u>40 669 957</u>	<u>42 086 192</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		20 572 114	20 572 114
Säkerhet till kreditgivare		20 572 114	20 572 114
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		0	0

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat	-2 238 486	-2 772 166
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 115 577	1 115 577
Realisationsresultat	0	0
<i>Delsumma</i>	<i>-1 122 909</i>	<i>-1 656 590</i>
Betald inkomstskatt	0	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	<i>-1 122 909</i>	<i>-1 656 590</i>
Förändringar i rörelsekapitalet	0	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-27 642	-75 153
Förändring av kortfristiga skulder	-311 030	352 188
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<i>-338 672</i>	<i>277 035</i>
Investeringsverksamheten		
Avyttring av maskiner och inventarier	0	200 000
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	<i>0</i>	<i>200 000</i>
Finansieringsverksamheten		
Förändring långfristig skuld	1 133 281	-366 668
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	<i>1 133 281</i>	<i>-366 668</i>
Årets kassaflöde	-328 300	-1 546 223
Likvida medel vid årets början	1 499 473	3 045 696
Likvida medel vid årets slut	1 171 174	1 499 473

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförbarheten mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret kan brista.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående räkenskapsår. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden där inte annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Fastighetens livslängd bedöms vara 75 år och skrivs av på 75 år. Installationer skrivs av på 10 år, inventarier på 5 år.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar samt sociala avgifter

Föreningen har under räkenskapsåret ej haft några anställda.

	2023	2022
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	73 830	68 450
Ersättningar & arvoden utom styrelsen	96 018	93 192
Sociala kostnader	24 148	21 650
<i>Summa</i>	<i>193 996</i>	<i>183 292</i>

Upplysningar till enskilda poster

	2023	2022
<i>Not 1 - Rörelseintäkter m.m.</i>		
Årsavgifter	2 642 835	2 704 794
Hysesintäkter	1 187 257	701 012
<i>Delsumma nettoomsättning</i>	<i>3 830 092</i>	<i>3 405 806</i>
Övriga intäkter	11 071	3 221
<i>Delsumma övriga intäkter</i>	<i>11 071</i>	<i>3 221</i>
<i>Summa rörelseintäkter</i>	<i>3 841 164</i>	<i>3 409 028</i>
<i>Not 2 - Drift</i>		
Fastighetsskötsel	157 052	23 693
Reparationer	2 785 932	3 255 479
Elström	84 444	263 708
Fjärrvärme	452 137	404 596
Vatten, avlopp, sophantering	305 511	261 295
Gruppavtal bredband TV	131 506	118 137
Förvaltningskostnader	14 903	24 236
Konsultarvoden	0	4 112
Uttaxering	73 274	111 392
Övriga driftkostnader	167 719	99 522
<i>Summa</i>	<i>4 172 476</i>	<i>4 566 170</i>
<i>Not 3 - Fastighetsskatt och fastighetsavgift</i>		
Fastighetsskatt	77 861	74 431
Fastighetsavgift	29 310	29 310
<i>Summa</i>	<i>107 171</i>	<i>103 741</i>
<i>Not 4 - Personalkostnader</i>		
Arvoden	73 830	68 450
Ersättningar, ej arvoden	96 018	93 192
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	24 148	21 650
Övriga personalkostnader	16 481	32 051
<i>Summa</i>	<i>210 477</i>	<i>215 343</i>
<i>Not 5 - Avskrivningar</i>		
Byggnader & byggnadsinventarier	1 108 756	1 108 756
Inventarier	6 821	6 821
<i>Summa</i>	<i>1 115 577</i>	<i>1 115 577</i>
<i>Not 6 - Ränteintäkter och liknande poster</i>		
Ränteintäkt från bankkonto och motsvarande	38 135	15 721
Övriga ränteintäkter	205	515
<i>Summa</i>	<i>38 340</i>	<i>16 236</i>
<i>Not 7 - Räntekostnader och liknande poster</i>		
Räntekostnader fastighetsanknutna lån	512 274	196 527
Övriga finansiella kostnader	15	72
<i>Summa</i>	<i>512 289</i>	<i>196 599</i>
<i>Not 8 - Statlig inkomstskatt</i>		
Outnyttjat underskott från tidigare år	-10 180 534	-10 180 534
Underlag för statlig inkomstskatt	-10 180 534	-10 180 534
Statlig inkomstskatt	0	0

<i>Not 9 - Byggnader</i>	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	54 538 641	54 738 641
Årets anskaffningar	0	0
Förändring anskaffningsvärde	0	-200 000
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>54 538 641</i>	<i>54 538 641</i>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-15 458 006	-14 349 251
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 108 756	-1 108 756
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-16 566 762</i>	<i>-15 458 006</i>
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>	<i>37 971 878</i>	<i>39 080 634</i>
Taxeringsvärde byggnad (värde avser resp. taxeringsår)	25 676 000	25 676 000
Taxeringsvärde mark (värde avser resp. taxeringsår)	5 855 000	5 855 000
<i>Summa taxeringsvärde</i>	<i>31 531 000</i>	<i>31 531 000</i>
 <i>Not 10 - Inventarier & maskiner</i>	 2023	 2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	136 389	136 389
Anskaffat under året	0	0
Avyttrat under året	0	0
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>136 389</i>	<i>136 389</i>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-115 927	-109 106
Återförda avskrivningar på avyttrade inventarier	0	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-6 821	-6 821
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-122 748</i>	<i>-115 927</i>
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>	<i>13 642</i>	<i>20 463</i>
 <i>Not 11 - Finansiella anläggningstillgångar</i>	 2023	 2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
<i>Redovisat värde vid årets slut</i>	<i>225 000</i>	<i>225 000</i>
 <i>Not 12 - Fordringar kostnadsfördelning aviserad</i>	 2023	 2022
Kostnadsfördelning	72 082	20 378
Övriga fordringar	7 130	6 605
<i>Summa</i>	<i>79 212</i>	<i>26 983</i>
 <i>Not 13 - Övriga kortfristiga fordringar</i>	 2023	 2022
Mervärdesskatt	0	65 669
Skattekonto	25	3 001
<i>Summa</i>	<i>25</i>	<i>68 670</i>
 <i>Not 14 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	 2023	 2022
Fastighets- & bostadsrättsförsäkring	42 230	40 552
Elkostnad	29 686	0
Gruppavtal Internet & TV	34 046	32 865
Renhållning	1 367	1 320
Övriga div förutbet kostnader	11 465	0
<i>Summa</i>	<i>118 795</i>	<i>74 737</i>
 <i>Not 15 - Kassa och bank</i>	 2023	 2022
Swedbank, företagskonto	184 110	264 342
SBAB, sparkonto	987 064	1 235 132
<i>Summa bankkonton</i>	<i>1 171 174</i>	<i>1 499 474</i>

	2023	2022
<i>Not 16 - Eget kapital</i>		
Insatser & upplåtelseavgift, UB föregående år	18 262 969	18 262 969
<i>Belopp vid årets slut</i>	18 262 969	18 262 969
Yttre underhållsfond, UB föregående år	12 616 700	12 416 700
Vinstdisposition	-2 150 000	200 000
<i>Belopp vid årets slut</i>	10 466 700	12 616 700
Balanserat resultat, UB föregående år	3 109 814	3 163 802
Vinstdisposition	-622 166	-53 988
<i>Belopp vid årets slut</i>	2 487 648	3 109 814
Årets resultat, UB föregående år	-2 772 166	146 012
Vinstdisposition	2 772 166	-146 012
Årets resultat, innevarande år	-2 238 486	-2 772 166
<i>Belopp vid årets slut</i>	-2 238 486	-2 772 166
<i>Not 17 - Långfristiga skulder</i>		
	2023	2022
Swedbank Hypotek lån 1	4 816 600	5 000 000
Swedbank Hypotek lån 2	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek lån 3	2 875 000	1 558 319
<i>Delsumma</i>	11 191 600	10 058 319
varav förfaller inom 1 år	-366 800	-366 668
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 824 800	9 691 651
förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	1 467 200	1 466 672
förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	9 357 600	8 224 979
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 824 800	9 691 651
<i>Not 18 - Skatteskulder</i>		
	2023	2022
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	11 339	7 909
<i>Summa skatteskulder</i>	11 339	7 909
<i>Not 19 - Övriga kortfristiga skulder</i>		
	2023	2022
Mervärdesskatt	46 647	0
Leverantörsskulder	9 665	264 512
Arvoden & ersättningar	7 934	7 766
Avdragen källskatt	24 238	22 759
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	16 005	13 849
<i>Summa övriga kortfristiga skulder</i>	104 489	308 886
<i>Not 20 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	2023	2022
Upplupen elkostnad	0	32 736
Upplupen fjärrvärme	82 877	54 926
Övriga upplupna driftkostnader	925	1 270
Förutbetalda hyresintäkter	21 487	124 553
Förutbetalda lägenhetsavgifter	231 839	225 587
Upplupna räntekostnader	46 570	29 689
Beräknade upplupna förvaltningskostnader	0	25 000
<i>Summa</i>	383 698	493 761

UNDERSKRIFTER

Boden 2024-03-11



Urban Engström



Mikael Sjögren



Helene Baum



Lennart Jansson



Pirjo Rönkvist



Jan Olsson



Harrieth Engström



Helen Nilsson



Håkan Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den

14:e maj 2024



Pär Thorsson



Marcus Ledin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brage i Boden

Org.nr 716415-8904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brage i Boden för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brage i Boden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Boden den 14 maj 2024


Pär Thorsson
Auktoriserad revisor


Marcus Ledin
Revisor