



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brödkaveln, Östersund

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-10-01.

Säte

Föreningen har sitt säte i Östersund.

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
BRF Brödkaveln	1984	ÖSTERSUND

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 12 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 220 kvm. Byggnadernas totalyta är 4579 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tenho Mäkelä	Ordförande
Anna Birgitta Sjöling	Styrelseledamot
Christer Paglert	Styrelseledamot
Eva Pulkkinen	Styrelseledamot
Hannu Pulkkinen	Styrelseledamot
Karl Göran Nilsson	Styrelseledamot
Karl Hellgren	Styrelseledamot
Tom Liveskär	Suppleant
Tomas Svahn	Suppleant
Ulla Kristina Dahlström	Suppleant

Valberedning

Sven-Erik Jonsson
Dennis Andersson
Tage Öhlund

Firmateckning

Tenho Mäkelä Karl Hellgren

Revisorer

Torbjörn Nordin Revisor Grant Thornton Sweden AB
Agneta Bäckman Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1987 och sträcker sig fram till 2045.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Digital bokningssystem till tvättstugorna
Radonmätning genomförts och uppföljningsrutiner utvecklats
Hjärtstatare har anskaffats till föreningen
- 2022** ● Byte av balkongdörrar i samtliga lägenheter.
- 2021** ● Byte balkongstolpar på Splintv 14+18
Målning av källargolv på Splintv 2b
Reparation av läckande balkongtak, Splintv 18
Byte av expansionskärl, Splintv. 2b
- 2020** ● Målning tvättstuga Splintv. 12
- 2019** ● Byte golvmatta i trapphuset övre plan Splintv. 4 - Underhåll
Byte till ledarmatur med rörelsevakt i gemensamma utrymmen - Energisparåtgärd
OVK - Underhåll
- 2018** ● Byte och komplettering av termostatventil på radiatorer i lgh och förråd samt gemensamma utrymmen - Energisparåtgärd
Målning av källargolv - Underhåll
Målning betongsockel stenhusen - Underhåll
Modernisering av hissar
Ombyggnation av grillplatsen och anskaffande av möbler
Monterat hörnlistor i trähusens trapphus - Underhåll
- 2017** ● Byte värmepump för värme och tappvarmvatten - Energisparåtgärd

- 2017** ● Renovering av lekutrustning
Takrengöring tegelhusen
Genomgående reparation av altangavlar
Blå ytterdörrar och portar målade - Underhåll

- 2016** ● Byte av ett antal radiatorventiler
Målning källargolv Splintv 2
Rep. av balkongtak, samtliga låghus
Rengöring av värmeväxlare i ventilationsaggregat i alla lägenheter
Takspolning återstående låghus
Byte golvmattor i trapphus Splintv. 22, 26 och 28
Färdigställt gymmet på Splintv 2 och kompletterat utrustningen
Bytt trall i förråd Splintv 10 och 16
Reparerat innerväggar i två garage

- 2015** ● Säkerhetsbesiktning av alla lekplatser
OVK utförd och godkänd.
Ombyggnation/ökning med ett garage.
Bytt torkaggregat i torkskåp i tvättstuga 2 B. - Energisparåtgärd
Byte av låssystem i hela föreningen - Kopieringssäktrat
Byte av stolpararmaturer. - Energisparåtgärd
Utvändig målning av garagen.
Utvändig målning av förråsdörrar.
Borttagning av mossa och renspolning av tak samt byte av trasiga takpannor.
Målning av väggar i ett trapphus.
Installation av vattenlarm (dropptestopp) i alla lägenheter. - Förebygga vattenskador

- 2014-2015** ● Diverse fasadmålning

- 2014** ● Ombyggnad torkskåp tvättstugan Splintv. 12 - Energisparåtgärd
Slutfört plåtskoning nedre del av entréfasader, samtliga trähus färdiga
Byte golvmattor i trapphus Splintv.6 och 14
Installation av vattenrening i värmesystemet - Energisparåtgärd
Byte fasadarmaturer garage och förrådshus - Energisparåtgärd
Byte loftgångsarmaturer - Energisparåtgärd
Byte golvmatta i trapphuset övre plan Splintv. 2

- 2013** ● Ombyggnation tvättstuga Splintv.12
Brandskyddsinspektion med komplettering av brandvarnare samt inspektion av huvudvattenavstängning och vattenläckage i kök
Byte trasiga tegelpannor
Åtgärdat takläckage och spolning tak Splintv.6
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.18
Dränering förrådshus Splintv.16
Bytt garageportar 17-30
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.14
Spolning avlopp inifrån lägenheter nr 1-57

- 2013 • Målning förrådsfasad Splintv.18
- 2012-2013 • Påbörjat spolning avlopp
- 2012 • Reparerat och förbättrat soprumsdörr
Bytt garageportar 1-16
Flyttat nedre gästparkeringen för bättre vinterunderhåll
Bytt plank uteplats gården 2 - 8
Tagit bort mossa och rensolat tak på garagehusen samt ersatt trasiga takpannor
Tagit bort mossa och rensolat tak samt ersatt trasiga takpannor på låga förrådshusen
Spolat bort mossa på gårdarna med högtryckstvätt
Installerat värmeväxlare till torktumlare tvättstuga Splintv. 12
Målat entrétak trähus
Bytt torktumlare i tvättstuga Splintv. 2
Bytt till astronomiskt ur till utebelysningen
- 2011 • Bytt expansionskärl
OVK-besiktning utförd
Bytt ventilationsaggregat i kvartersgården
Bytt styrutrustning för värmeregleringen
- 2010 • Byte ventilationsaggregat

Planerade underhåll

- 2025 • Asfaltering på gården förbättras
Fönsterbleck skall målas
- 2024 • Fasader skall renoveras och målas

Avtal med leverantörer

Hjärtstatare uthyrning tjänst Siemens Financial Services

Övrig verksamhetsinformation

Prov av fasad renovering och målning genomförts i splintväg 24 av Tak och Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räntan på några lån har höjts samt leverantörerna har höjt sina avgifter bland annat snöröjningen har blivit dyrare på grund av mycket snö på slutet av perioden som har inneburit bland annat snöröjning på tak
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4,76%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 618 465	3 339 381	3 324 659	3 237 053
Resultat efter fin. poster	31 813	-649 767	454 309	958 962
Soliditet (%)	33	32	34	32
Yttre fond	4 785 062	5 195 449	4 645 449	4 095 449
Taxeringsvärde	27 335 000	27 335 000	24 439 000	24 439 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	708	708	709
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 233	3 346	3 456	3 563
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 980	3 346	3 456	3 563
Sparande per kvm totalyta, kr	156	161	202	315
Elkostnad per kvm totalyta, kr	148	94	71	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	25	74	86	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	47	39	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	223	214	195	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	1,47	-	-
Räntekänslighet (%)	3,98	-	-	-

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 el (totalt 290 450 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 650 999	-	-	1 650 999
Fond, yttre underhåll	5 195 449	-960 387	550 000	4 785 062
Balanserat resultat	1 034 791	310 620	-550 000	795 411
Årets resultat	-649 767	649 767	31 813	31 813
Eget kapital	7 231 472	0	31 813	7 263 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 345 411
Årets resultat	31 813
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
Totalt	827 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	311 299
Balanseras i ny räkning	1 138 522

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	3 618 465	3 339 381
Övriga rörelseintäkter	3	13 169	1 026
Summa rörelseintäkter		3 631 634	3 340 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 435 104	-2 929 056
Övriga externa kostnader	9	-210 168	-331 779
Personalkostnader	10	-135 359	-153 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 924	-369 919
Summa rörelsekostnader		-3 150 555	-3 784 137
RÖRELSERESULTAT		481 079	-443 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 350	4 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-467 616	-210 791
Summa finansiella poster		-449 266	-206 037
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		31 813	-649 767
ÅRETS RESULTAT		31 813	-649 767

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	18 412 397	18 782 321
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 412 397	18 782 321
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 412 397	18 782 321
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 406	31 845
Övriga fordringar	14	2 312 576	3 741 769
Summa kortfristiga fordringar		2 344 982	3 773 614
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 085 954	26 938
Summa kassa och bank		1 085 954	26 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 430 936	3 800 553
SUMMA TILLGÅNGAR		21 843 333	22 582 873

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 650 999	1 650 999
Fond för yttre underhåll		4 785 062	5 195 449
Summa bundet eget kapital		6 436 061	6 846 448
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		795 411	1 034 791
Årets resultat		31 813	-649 767
Summa fritt eget kapital		827 223	385 024
SUMMA EGET KAPITAL		7 263 284	7 231 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 007 607	8 502 350
Summa långfristiga skulder		2 007 607	8 502 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 637 705	5 613 606
Leverantörsskulder		474 769	747 865
Skatteskulder		5 051	12 435
Övriga kortfristiga skulder		113 125	117 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	341 792	357 406
Summa kortfristiga skulder		12 572 441	6 849 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 843 333	22 582 873

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	481 079	-443 730
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	369 924	369 919
Erhållen ränta	18 350	4 754
Erlagd ränta	-453 387	-181 686
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	415 966	-250 743
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 096	-24 435
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-314 938	605 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 932	330 187
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-470 644	-465 483
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-470 644	-465 483
ÅRETS KASSAFLÖDE	-402 712	-135 296
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 744 125	3 879 420
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 341 413	3 744 125

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brödkaveln, Östersund 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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	3 138 036	2 988 610
Hysesintäkter garage	117 300	104 400
Hysesintäkter p-plats	50 400	38 100
Hysesintäkter förråd	2 340	1 410
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 050
El, moms	290 450	185 705
Övernattnings-/gästlägenhet	8 840	13 960
Dröjsmålsränta	60	0
Pantsättningsavgift	2 100	8 211
Överlåtelseavgift	3 834	0
Vidarefakturerade kostnader	5 106	0
Öres- och kronutjämning	-1	35
Summa	3 618 465	3 339 381

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	860	1 026
Återbäring försäkringsbolag	12 309	0
Summa	13 169	1 026

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	13 920	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 320	18 360
Städning enligt avtal	80 356	77 162
Hissbesiktning	3 941	3 680
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	105 173	0
Bevakning	4 204	7 905
Myndighetstillsyn	16 343	0
Gårdkostnader	3 520	0
Gemensamma utrymmen	1 490	2 763
Snöröjning/sandning	181 035	99 631
Serviceavtal	53 394	45 534
Fordon	6 545	0
Förbrukningsmaterial	12 185	7 000
Summa	484 426	262 034

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 130	0
Tvättstuga	1 811	15 733
Trapphus/port/entr	2 013	37 668
Källarutrymmen	0	4 361
Sophantering/återvinning	3 623	3 560
Dörrar och lås/porttele	50 149	4 927
VVS	14 139	10 493
Ventilation	93 383	276 783
Elinstallationer	5 769	43 867
Tak	73 530	30 430
Fasader	27 824	0
Mark/gård/utemiljö	0	8 438
Garage/parkering	650	650
Summa	274 020	436 909

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	132 283	0
VVS	5 104	0
Ventilation	0	16 919
Tele/TV/bredband/porttelefon	25 656	0
Fönster	148 256	943 468
Summa	311 299	960 387

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	679 941	395 223
Uppvärmning	116 665	310 358
Vatten	223 740	199 265
Sophämtning/renhållning	97 124	87 721
Grovsopor	4 757	0
Summa	1 122 227	992 567

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	79 557	74 241
Kabel-TV	19 167	104 001
Bredband	58 280	924
Fastighetsskatt	86 128	97 993
Summa	243 132	277 159

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	1 252
Tele- och datakommunikation	25 208	13 698
Juridiska åtgärder	0	600
Inkassokostnader	2 485	1 072
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 451	78
Revisionsarvoden extern revisor	1 950	13 125
Styrelseomkostnader	6 532	20
Fritids och trivselkostnader	4 685	10 316
Föreningskostnader	18 155	6 989
Förvaltningsarvode enl avtal	92 530	89 945
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	1 757	0
Administration	19 865	71 579
Konsultkostnader	19 375	108 969
Bostadsrätterna Sverige	6 310	6 310
OBS-konto	0	7 826
Summa	210 168	331 779

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	69 810	63 889
Löner till kollektivanst	50 540	0
Lön	-8 200	0
Övriga arvoden	0	61 092
Arbetsgivaravgifter	23 209	28 402
Summa	135 359	153 383

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	467 616	210 791
Summa	467 616	210 791

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 292 731	35 292 731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 292 731	35 292 731
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 510 410	-16 140 491
Årets avskrivning	-369 924	-369 919
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 880 334	-16 510 410
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 412 397	18 782 321
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 117 300</i>	<i>1 117 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 330 000	22 330 000
Taxeringsvärde mark	5 005 000	5 005 000
Summa	27 335 000	27 335 000
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 750	0
Inköp	0	50 750
Utgående anskaffningsvärde	50 750	50 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-50 750	-50 750
Utgående avskrivning	-50 750	-50 750
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 173	6 340
Momsavräkning	45 945	18 243
Klientmedel	0	2 662 458
Transaktionskonto	1 187 285	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 312 576	3 741 769

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-30	1,18 %	1 618 938	1 742 938
Handelsbanken	2024-10-30	4,06 %	4 800 000	4 850 000
Handelsbanken	2024-02-02	5,10 %	2 869 944	3 037 944
Handelsbanken	2025-01-30	1,42 %	2 028 251	2 048 895
Stadshypotek AB	2024-01-30	4,30 %	2 328 179	2 436 179
Summa			13 645 312	14 115 956
Varav kortfristig del			11 637 705	5 613 606

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 292 092 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	67 985	53 756
Uppl kostn löner	0	8 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	2 576
Förutbet hyror/avgifter	273 807	292 874
Summa	341 792	357 406

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 651 000	32 651 000

Underskrifter

ÖSTERSUND, 07/05-2024

Ort och datum

Tenho Mäkelä

Tenho Mäkelä
Ordförande

Anna Birgitta Sjöling

Anna Birgitta Sjöling
Styrelseledamot

Christer Paglert

Christer Paglert
Styrelseledamot

Eva Pulkkinen

Eva Pulkkinen
Styrelseledamot

Hannu Pulkkinen

Hannu Pulkkinen
Styrelseledamot

Karl Göran Nilsson

Karl Göran Nilsson
Styrelseledamot

Karl Hellgren

Karl Hellgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-13

Grant Thornton Sweden AB

Grant Thornton Sweden AB
Torbjörn Nordin
Revisor

Agneta Bäckman

Agneta Bäckman
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brödkaveln, Östersund

Org.nr. 716414 - 7972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brödkaveln, Östersund för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Brödkaveln, Östersunds 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Brödkaveln, Östersunds resultat och ställning.

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 Brödkaveln, Östersund för år 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 Bostadsrättsföreningen Brödkaveln, Östersund enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

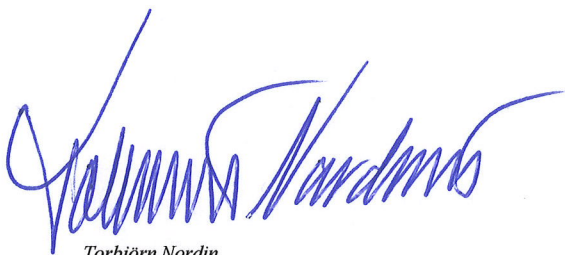
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Östersund den

13/5 - 2024



Torbjörn Nordin
Auktoriserad revisor



Agneta Bäckman
Förtroendevald revisor

