



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Välten i Göteborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Välten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9723 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brämaregården 3:19	2003-03-19	1929
Brämaregården 3:20	2003-03-19	1929
Brämaregården 3:21	2003-03-19	1929
Brämaregården 3:22	2003-03-19	1929

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2904
Totalt 52 objekt		2904

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 8 st 2 rok, 12 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Helena Müller	Ordförande
Kajsa Björnstedt	Ledamot
Gabriel Brunegård	Ledamot
Magnus Lilja	Ledamot
Shannon Victori Oehlschlager	Ledamot
Tobias Dahlgren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Shannon Oehlschlager och Helena Müller.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanna Anger med Fredrik Hultman som suppleant valda av föreningen, samt Magnus Emilsson hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mila Ostojic (sammankallande), Oskar Holmqvist samt Natalie Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för drift höjdes från den 1/1 2023 med 4% . Årsavgiften för kapital lämnades oförändrad.

Från den 1/1 2024 höjs avgiften för drift med 10 % . Årsavgiften för kapital lämnas oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-29.

Under året har föreningen utfört följande planerat underhåll och reparationer:

Ytanalys av vindsbyggnation hos HSB
Relining av alla avloppsrör
Byta ute portkodsosser

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Renovera portarna
2024	Fasad - puts målas samt fixas
2024	Renovera alla trapphus
2025	Renovera källarna
2025	Total takrenovering
2025	Fensterbyte
2025	Vindsbyggnadsprojektet
2026	Renovera bastun
2028	OVK + vent rensningar
2029	Byta ut dörrar till soprum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	350	339	364	395	397
Skuldsättning, kr/kvm	4 050	4 098	4 232	4 348	4 395
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 050	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	229	220	240	218	210
Årsavgifter, kr/kvm	1 024	888	883	875	861
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 037	998	998	986	974
Nettoomsättning, tkr	3 011	2 890	2 892	2 848	2 829
Resultat efter finansiella poster, tkr	486	69	787	544	833
Soliditet, %	38	36	36	31	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även fast schablonavgift för el samt Kabel TV avgift. Föreningen har differensierade

andelstal.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 948 624	0	0	1 948 624
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 148 750	0	0	2 148 750
Underhållsfond, kr	2 169 674	52 912	0	2 222 586
S:a bundet eget kapital, kr	6 267 048	52 912	0	6 319 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	978 300	16 205	0	994 505
Årets resultat, kr	69 117	-69 117	485 939	485 939
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 047 417	-52 912	485 939	1 480 444
S:a eget kapital, kr	7 314 465	0	485 939	7 800 404

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	994 505
Årets resultat, kr	485 939
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 480 444

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	980 444

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 010 834	2 889 840
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	8 520
Summa rörelseintäkter		3 010 834	2 898 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 571 305	-1 526 307
Underhållskostnader	Not 4	0	-447 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 676	-103 728
Personalkostnader	Not 6	-141 405	-153 720
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-531 080	-467 979
Summa rörelsekostnader		-2 337 466	-2 698 822
Rörelseresultat		673 368	199 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 749	5 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-200 179	-135 702
Summa finansiella poster		-187 430	-130 421
Årets resultat	Not 10	485 939	69 117

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 17 772 736	16 432 843
Inventarier	Not 12 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 61 250	101 000
	<u>17 833 986</u>	<u>16 533 843</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 49 574	49 574
	<u>49 574</u>	<u>49 574</u>
Summa anläggningstillgångar	17 883 560	16 583 417
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 3 506	3 453
Övriga fordringar	Not 16 1 321 630	3 076 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 161 522	174 797
	<u>1 486 657</u>	<u>3 255 094</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 860 000	0
Kassa och bank	74 428	67 456
Summa omsättningstillgångar	2 421 085	3 322 550
Summa tillgångar	20 304 645	19 905 967

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 097 374	4 097 374
Underhållsfond	2 222 586	2 169 674
	<u>6 319 960</u>	<u>6 267 048</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	994 505	978 300
Årets resultat	485 939	69 117
	<u>1 480 443</u>	<u>1 047 417</u>
Summa eget kapital	7 800 403	7 314 465
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 11 624 304	11 762 304
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	138 000	138 000
Leverantörsskulder	224 274	185 941
Skatteskulder	7 946	7 477
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 66 196	71 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 443 522	425 835
	<u>879 938</u>	<u>829 199</u>
Summa skulder	12 504 242	12 591 503
Summa Eget kapital och skulder	20 304 645	19 905 967

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	485 939	69 117
Avskrivningar	531 080	467 979
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 017 019	537 096
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 419	-4 331
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	50 739	135 120
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 078 177	667 885
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 831 223	-351 001
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 831 223	-351 001
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-138 000	-138 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-138 000	-138 000
Årets kassaflöde	-891 046	178 884
Likvida medel vid årets början	2 989 025	2 810 141
Likvida medel vid årets slut	2 097 979	2 989 025

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,26%
Inventarier	20,00%
Relining	5%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Differentierade andelstal

2013 gavs medlemmar möjlighet att genomföra ett kapitaltillskott.

Varje bostadsrätt har sedan dess två andelstal, födelat på andelstal drift och andelstal kapital.

Andelstal drift - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättning till fonder.

Andelstal kapital - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen.

Andelstal kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter Drift	2 373 804	2 282 460
Årsavgifter Kapital	296 640	296 640
Hyror	22 600	0
Årsavgift El <i>*schablonintäkt ej IMD</i>	148 800	149 100
Årsavgift Kabel TV	156 000	156 000
Andrahandsupplåtelse	12 990	5 640
	3 010 834	2 889 840
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	0	8 520
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	299 285	283 951
Reparationer	73 263	95 047
El	238 739	234 572
Uppvärmning	294 966	276 034
Vatten	132 141	127 454
Sophämtning	83 319	76 353
Övriga avgifter	268 881	231 446
Förvaltningsarvoden	126 135	135 271
Övriga driftskostnader	54 576	66 181
	1 571 305	1 526 307
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	447 088
	0	447 088
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	82 628	78 988
Medlemsavgifter	9 581	9 581
Övriga externa kostnader	1 467	15 159
	93 676	103 728
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	81 350	78 023
Sammanträdesersättningar	23 100	34 500
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	0	1 300
Sociala kostnader	33 755	36 697
	141 205	153 520
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	141 405	153 720
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	531 080	467 979
	531 080	467 979
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	2 797	158
Övriga ränteintäkter	9 952	5 123
	12 749	5 281

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	199 691	135 422
Övriga finansiella kostnader	488	280
	200 179	135 702
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	485 939	69 117
Förslag till avsättning till underhållsfond	-500 000	-500 000
Förslag till disposition ur underhållsfond	0	447 088
Resultat efter underhållspåverkan	-14 061	16 205
Varav hänförligt till andel kapital		
IB ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	75 187	302 249
Årsavgift kapital	296 640	296 640
Räntekostnader	-199 691	-135 422
Amorteringar	-138 000	-388 000
Extra amortering	0	0
Övriga finansiella kostnader	-488	-280
Överskott (+), underskott (-)	-41 539	-227 062
Ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	33 648	75 187
Varav hänförligt till andel drift		
Intäkter	2 726 943	2 437 200
Kostnader	-1 806 386	-2 077 123
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-500 000
Disposition underhållskostnader utöver behållning i underhållsfond	0	0
Överskott (+), underskott (-)	420 558	-139 923

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	20 145 508	20 145 508
Årets investeringar	1 870 973	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 016 481	20 145 508
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 661 886	-4 193 907
Årets avskrivningar	-531 080	-467 979
Utgående avskrivningar	-5 192 966	-4 661 886
Bokfört värde byggnader	16 823 515	15 483 622
Bokfört värde mark	949 221	949 221
Bokfört värde byggnader och mark	17 772 736	16 432 843
Taxeringsvärde för Brämaregården 3:19, 3:20, 3:21, 3:22		
Byggnad - bostäder	29 400 000	29 400 000
Mark - bostäder	25 134 000	2 513 400
Taxeringsvärde totalt	54 534 000	31 913 400
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	17 239 500	17 239 500
<i>*varav frigjorda</i>	450 000	450 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	17 989	17 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 989	17 989
Ingående avskrivningar	-17 989	-17 989
Utgående avskrivningar	-17 989	-17 989
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
IB Pågående nyanläggningar	101 000	0
Nedlagd kostnad under året	1 831 223	101 000
Omklassifierat	-1 870 973	0
UB pågående nyanläggning	61 250	101 000
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Aktier i Swedbank <i>(marknadsvärde per 231231 145 359,50 kr)</i>	49 574	49 574

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	3 506	3 453			
	3 506	3 453			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 163 552	2 921 569			
Skattekonto	157 669	154 866			
Övrigt	409	409			
	1 321 630	3 076 844			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	158 726	174 797			
Upplupna intäkter	2 796	0			
	161 522	174 797			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-28	2024-11-28	12 mån	3,75%	360 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-28	2024-02-28	3 mån	3,40%	500 000
					860 000
Fastränteplaceringar				860 000	0
				860 000	0
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758246755	2,05%	2024-04-18	7 521 250	80 000
Nordea Hypotek AB	39798250699	0,85%	2025-12-17	4 241 054	58 000
				11 762 304	138 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					138 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					138 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 624 304
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 072 304
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				32 231	35 037
Arbetsgivaravgifter				33 755	36 699
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				210	210
				66 196	71 946
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				31 894	32 234
Övriga upplupna kostnader				140 283	134 006
Förutbetalda hyror och avgifter				271 345	259 595
				443 522	425 835

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gabriel Brunegård

Helena Müller

Kajsa Björnestedt

Magnus Lilja

Ruggero Verre

Shannon Victori Oehlschlager

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår ekelektroniska underskrift

Susanna Anger
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg, org.nr. 757200-9723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg 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 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Susanna Anger
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Välten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA MÜLLER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 13:30:47



MAGNUS LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:38:06



RUGGERO VERRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:29:59



KAJSA BJÖRNSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:30:02



SHANNON VICTORI

OEHLSCHLAGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 15:01:10



GABRIEL BRUNEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:42:06



SUSANNA ANGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:28:35



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 16:27:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Välten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNA ANGER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:30:59



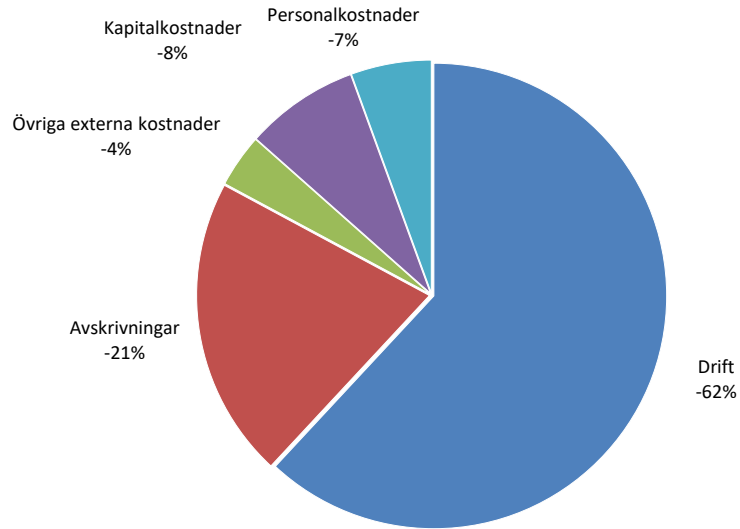
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

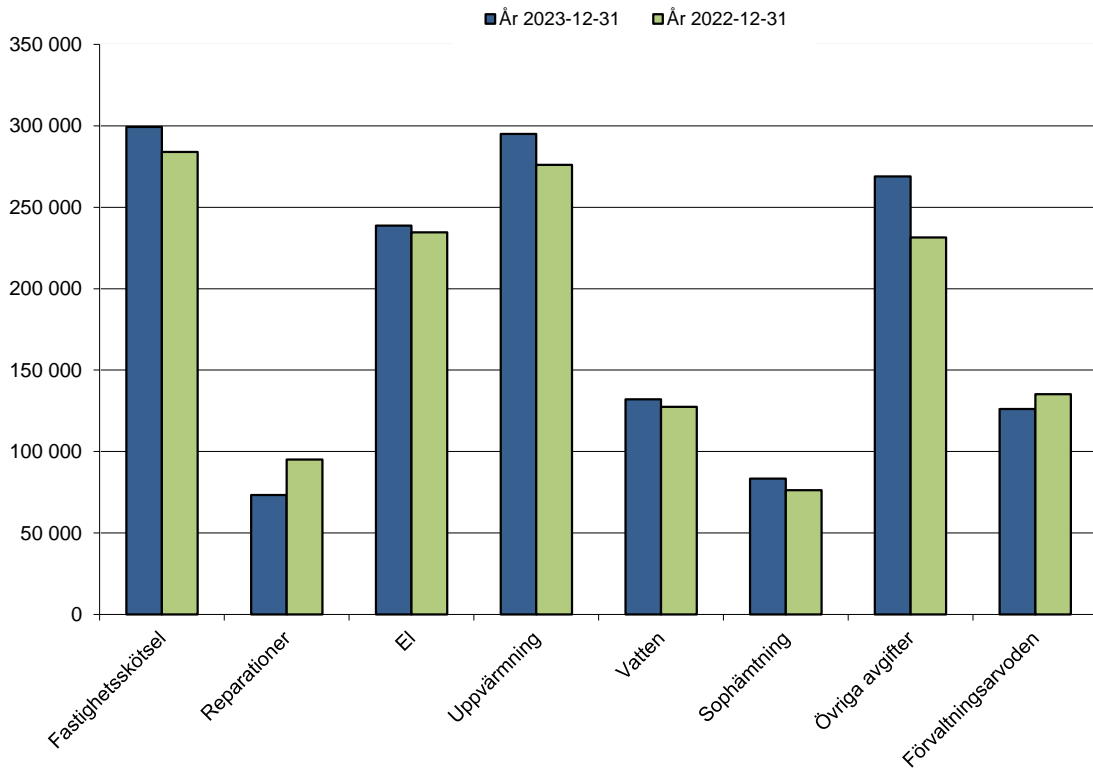
E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 16:27:53



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.