

Årsredovisning 2023

Brf Brändströmsgatan

769629-0084



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Brändströmsgatan

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

mf

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 kommer 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2014-10-30.

Säte

Föreningen har sitt säte i Gävle .

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gävle Väster 8:3 och Gävle Väster 8:4	2017	Gävle

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 696 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Styrelsens sammansättning

Lena Holmgren	Ordförande
Birgit Mäkimaa	Styrelseledamot
Evelina Friberg	Styrelseledamot
Urban Nilsson	Styrelseledamot
Jakob Friberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Mikael Johansson Revisor Aktiv Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Mangelrummet i källaren på hus 7 har målats och förberedelse inför målning av källarna i hus 5 och 7 har gjorts.

Planerade underhåll

2024 ● Det finns inget planerat underhåll enligt underhållsplanen, men fortsatt målningsarbete i källarna ska göras av medlemmarna själva och en elbesiktning ska göras.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El/fjärrvärme	Gävle Energi AB
Trappstädning	Hushållstjänst i Gävle AB
TV/bredband	Tele2
Taksiktning/ rengöring takrännor och stuprör	Gästrike Plåt AB
Snöskottning 230101-231031	Exxelo
Snöskottning 231101-	CoFi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lägenhetsavgifterna höjdes med 25,00 % 23-01-01. Höjningen berodde framför allt på att föreningens lån lades om 2022-12-30 vilket innebar att räntekostnaden ökade från ca 225 000 kr till ca 450 000 kr.

Förändringar i avtal

Avtalet med Exxelo angående snöröjning sades upp och nytt avtal ingicks med CoFi fr o m 2023-11-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 618 718	1 306 559	1 211 999
Resultat efter fin. poster	-254 939	-402 030	-597 016
Soliditet (%)	70	63	64
Yttre fond	134 255	299 080	-
Taxeringsvärde	21 701 000	21 701 000	16 065 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	887	711	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	92,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 710	7 075	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 710	7 075	-
Sparande per kvm totalyta, kr	27	75	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	40	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	158	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	52	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	249	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,56	1,60	1,40
Räntekänslighet (%)	7,57	9,95	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Avskrivningarna av materiella anläggningstillgångar är 300 000 kr. Om dessa ej räknas in är årets resultat positivt, varför inga speciella åtgärder kommer att vidtas avseende årets negativa resultat.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	29 700 000	-	-	29 700 000
Upplåtelseavgifter	1 846 324	-	-	1 846 324
Fond, yttre underhåll	299 080	-	-164 825	134 255
Balanserat resultat	-3 184 301	-402 030	164 825	-3 421 506
Årets resultat	-402 030	402 030	-254 939	-254 939
Eget kapital	28 259 073	0	-254 939	28 004 134

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 421 506
Årets resultat	-254 939
Totalt	-3 676 445

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	65 103
Balanseras i ny räkning	-3 741 548
	-3 676 445

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	1 618 718	1 306 559
Övriga rörelseintäkter	3	31 428	0
Summa rörelseintäkter		1 650 146	1 306 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-819 148	-1 030 653
Övriga externa kostnader	9	-84 178	-124 295
Personalkostnader	10	-30 266	-30 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 354	-299 604
Summa rörelsekostnader		-1 233 946	-1 484 818
RÖRELSERESULTAT		416 201	-178 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 353	2 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-684 492	-225 920
Summa finansiella poster		-671 139	-223 770
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-254 939	-402 030
ÅRETS RESULTAT		-254 939	-402 030

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	38 292 069	38 562 261
Markanläggningar	13	417 667	445 675
Maskiner och inventarier	14	6 033	8 187
Summa materiella anläggningstillgångar		38 715 769	39 016 123
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 715 769	39 016 123
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 083	2 850
Övriga fordringar	15	43 294	41 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	75 007	84 443
Summa kortfristiga fordringar		144 384	129 257
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 100 547	5 571 266
Summa kassa och bank		1 100 547	5 571 266
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 244 931	5 700 523
SUMMA TILLGÅNGAR		39 960 700	44 716 646

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 546 324	31 546 324
Fond för yttre underhåll		134 255	299 080
Summa bundet eget kapital		31 680 579	31 845 404
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 421 506	-3 184 301
Årets resultat		-254 939	-402 030
Summa fritt eget kapital		-3 676 445	-3 586 331
SUMMA EGET KAPITAL		28 004 134	28 259 073
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	4 000 000	0
Summa långfristiga skulder		4 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 380 000	12 000 000
Leverantörsskulder		59 855	4 210 253
Skatteskulder		76 272	71 472
Övriga kortfristiga skulder		68	21 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	440 370	154 621
Summa kortfristiga skulder		7 956 565	16 457 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 960 700	44 716 646

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	416 201	-178 260
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	300 354	299 604
	716 555	121 344
Erhållen ränta	13 353	2 150
Erlagd ränta	-425 673	-225 460
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	304 234	-101 966
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 753	-36 279
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 119 201	4 130 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 850 719	3 992 547
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	30 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-620 000	-4 167 477
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-620 000	-4 167 477
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 470 719	-144 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 571 266	5 716 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 100 547	5 571 266

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brändströmsgatan 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,8 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 504 120	1 203 216
Övriga årsavgifter	0	2 544
Hysesintäkter, p-platser	93 365	88 400
Hysesintäkter, lokaler	3 600	3 750
El	517	0
Övriga intäkter	17 116	8 649
Summa	1 618 718	1 306 559

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	10 802	0
Övriga intäkter	20 626	0
Summa	31 428	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	2 522	42 012
Städning	19 708	18 192
Besiktning och service	0	11 270
Trädgårdsarbete	19 178	4 874
Snöskottning	93 053	36 457
Summa	134 461	112 805

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	62 494	78 573
Tvättstuga	8 582	0
Dörrar och lås/porttele	2 045	0
Övriga gemensamma utrymmen	12 294	0
Värme	0	31 368
Garage och p-platser	623	0
Summa	86 038	109 941

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Källarutrymmen	0	169 928
Tak	0	60 000
Summa	0	229 928

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	94	0
Fastighetsel	52 289	67 165
Uppvärmning	265 024	267 287
Vatten	92 996	87 622
Sophämtning	55 611	48 721
Summa	466 014	470 795

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 387	29 381
Kabel-TV	57 556	52 919
Övrigt	1 875	0
Fastighetsskatt	39 816	24 884
Summa	132 634	107 184

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 752	2 971
Övriga förvaltningskostnader	33 049	70 785
Revisionsarvoden	10 125	0
Ekonomisk förvaltning	39 252	50 539
Summa	84 178	124 295

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Sociala avgifter	6 266	6 267
Summa	30 266	30 267

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	682 702	225 920
Övriga räntekostnader	1 790	0
Summa	684 492	225 920

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 925 505	39 925 505
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 925 505	39 925 505
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 363 244	-1 093 052
Årets avskrivning	-270 192	-270 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 633 436	-1 363 244
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 292 069	38 562 261
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 151 581</i>	<i>6 151 581</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	6 901 000	6 901 000
Summa	21 701 000	21 701 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	560 063	560 063
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	560 063	560 063
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-114 388	-86 380
Årets avskrivning	-28 008	-28 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-142 396	-114 388
Utgående restvärde enligt plan	417 667	445 675

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 990	43 990
Försäljning	0	-30 000
Utgående anskaffningsvärde	13 990	13 990
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 803	-4 399
Avskrivningar	-2 154	-1 404
Utgående avskrivning	-7 957	-5 803
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 033	8 187

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	43 294	41 964
Summa	43 294	41 964

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 000	30 000
Försäkringspremier	12 561	30 247
Kabel-TV	14 939	14 383
Förbet vatten	1 479	0
Förvaltning	11 028	9 813
Summa	75 007	84 443

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2022-12-30	1,40 %		12 000 000
Stadshypotek	2024-04-02	4,85 %	3 880 000	
Stadshypotek	2025-12-30	3,91 %	4 000 000	
Stadshypotek	2024-01-02	4,85 %	3 500 000	
Summa			11 380 000	12 000 000
Varav kortfristig del			7 380 000	12 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 780 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 597	0
Städning	1 516	0
El	4 480	9 512
Uppvärmning	36 618	35 778
Utgiftsräntor	259 279	460
Förutbetalda avgifter/hyror	134 880	108 871
Summa	440 370	154 621

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 143 200	17 143 200

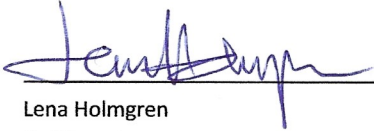
NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lägenhetsavgiften höjdes med 2% fr o m 2024-01-01.

Underskrifter

Gävle, 2024-05-13

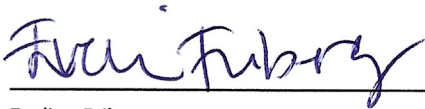
Ort och datum



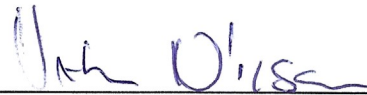
Lena Holmgren
Ordförande



Birgit Mäkimaa
Styrelseledamot



Evelina Friberg
Styrelseledamot



Urban Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-15



Aktiv Revision
Mikael Johansson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brändströmsgatan
Org.nr. 769629-0084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brändströmsgatan för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brändströmsgatan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 15 maj 2024



Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR