

# Årsredovisning 2023

Brf Röntmästaren 20

769639-8143



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Röntmästaren 20

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-15 hos Bolagsverket.

### 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
Lunden 29:2	2022	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. Den innehåller ansvarsförsäkring för styrelsen i bostadsrättsföreningen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 12 bostadsrätter om totalt 693 kvm och 2 lokaler om 168 kvm. Byggnadernas totalyta är 861 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mats Berndtsson	Ordförande
Emma Nilsson	Sekreterare
Marcus Zackrisson	Vice Ordförande
Linn Lundborg	Styrelseledamot
Birgitta Danielsson	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Mikael Thorell      Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Radonåtgärder  
Filterbyte

## Avtal med leverantörer

Avfall	Renova Miljö AB
Besiktningkostnader Radonåtgärder	CeAK vvs Konsult AB
Elhandel	Göteborg Energi Din El AB
Elnät	Göteborg Energi AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Förvaltning	Nabo Group AB
Jour	Låsinväst Svenska AB
Kabel-tv	Telenor Sverige AB
Kretslopp och Vatten	Gbg kommun Intraservice
Lån	Swedbank
Radonåtgärder	Pressura AB
Radonåtgärder	Micael Larsson byggnation och snickeri AB
Trapphusstädning	OLD Byggstäd&Hemstäd AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Efter genomgång av föreningens ekonomi beslutade styrelsen om att höja årsavgifterna med 25% per den 1/5-23. Avgiftshöjningen baserades på ökade kostnader för lån och drift i den skenande inflationens spår.

Efter höstens budgetmöte för 2024 beslutade styrelsen att justera upp årsavgifterna ytterligare med 5 % per 2024-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 25%.

### Övriga uppgifter

Styrelsen ansökte om elprisstöd.

Obligatorisk sortering av matavfall, kärl för matavfall sattes in i oktober 2023.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 16 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	755 989	416 122	-
Resultat efter fin. poster	-70 816	-29 354 526	-
Soliditet (%)	neg	neg	-
Yttre fond	52 500	-	-
Taxeringsvärde	17 493 000	17 493 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	673	308	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,1	51,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 821	10 912	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 710	8 783	-
Sparande per kvm totalyta, kr	41	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	15	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	69	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	43	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	127	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,60	-	-
Räntekänslighet (%)	16,08	35,43	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har tillgångar i form av tre stycken hyresrätter. Under 2025 planeras försäljning av två av dessa som bostadsrätter vilket ger föreningen ett stort kapitaltillskott.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	23 681 906	-	-	23 681 906
Fond, yttre underhåll	0	-	52 500	52 500
Balanserat resultat	0	-29 354 526	-52 500	-29 407 026
Årets resultat	-29 354 526	29 354 526	-70 816	-70 816
<b>Eget kapital</b>	<b>-5 672 620</b>	<b>0</b>	<b>-70 816</b>	<b>-5 743 437</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-29 407 026
Årets resultat	-70 816
<b>Totalt</b>	<b>-29 477 843</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	52 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-52 500
Balanseras i ny räkning	-29 477 843
	<b>-29 477 843</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	755 989	416 122
Övriga rörelseintäkter	3	6 999	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>762 988</b>	<b>416 123</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-439 799	-950 384
Övriga externa kostnader	9	-84 178	-62 296
Personalkostnader	10	-37 543	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 540	-4 905
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-568 060</b>	<b>-1 017 585</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>194 927</b>	<b>-601 462</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		0	-28 614 147
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 553	398
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-271 297	-139 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-265 744</b>	<b>-28 753 064</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-70 816</b>	<b>-29 354 526</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-70 816</b>	<b>-29 354 526</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	1 436 965	1 443 505
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 436 965</b>	<b>1 443 505</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	13 071	13 071
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 071</b>	<b>13 071</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 450 036</b>	<b>1 456 576</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 828	10 549
Fordring hos koncernföretag		3 977	0
Övriga fordringar	14	2	145 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	24 671	21 684
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>45 478</b>	<b>177 781</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		534 024	479 053
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>534 024</b>	<b>479 053</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>579 502</b>	<b>656 834</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 029 538</b>	<b>2 113 410</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 681 906	23 681 906
Fond för yttre underhåll		52 500	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 734 406</b>	<b>23 681 906</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-29 407 026	0
Årets resultat		-70 816	-29 354 526
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-29 477 843</b>	<b>-29 354 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-5 743 437</b>	<b>-5 672 620</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 875 000	7 486 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 875 000</b>	<b>7 486 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 624 000	76 000
Leverantörsskulder		89 852	59 010
Skatteskulder		24 765	0
Skuld hos koncernföretag		0	8 286
Övriga kortfristiga skulder		14 917	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	144 441	156 735
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 897 975</b>	<b>300 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 029 538</b>	<b>2 113 410</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>194 927</b>	<b>-601 462</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	6 540	4 905
	<b>201 467</b>	<b>-596 557</b>
Erhållen ränta	5 553	398
Erlagd ränta	-262 195	-112 554
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-55 174</b>	<b>-708 713</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	132 303	-177 781
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 842	197 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>117 971</b>	<b>-689 225</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 448 410
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-27 472 036
Avyttring av finansiella tillgångar	0	27 458 965
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 461 481</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	23 681 906
Upptagna lån	0	7 600 000
Amortering av lån	-63 000	-38 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-63 000</b>	<b>31 243 906</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>54 971</b>	<b>29 093 200</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>479 053</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>534 024</b>	<b>479 053</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råntmästaren 20 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 100 år

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	466 364	269 088
Hysesintäkter, bostäder	162 079	96 649
Hysesintäkter, lokaler	101 754	48 169
Övriga intäkter	25 792	2 216
<b>Summa</b>	<b>755 989</b>	<b>416 122</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	1
Elprisstöd	4 109	0
Övriga intäkter	2 889	0
<b>Summa</b>	<b>6 999</b>	<b>1</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	12 850	15 750
Besiktning och service	12 150	0
Trädgårdsarbete	345	0
Övrigt	1 250	625
<b>Summa</b>	<b>26 595</b>	<b>16 375</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	13 063
Bostäder	10 067	0
Dörrar och lås/porttele	700	375
Övriga gemensamma utrymnen	953	0
Ventilation	-4 678	0
<b>Summa</b>	<b>7 042</b>	<b>13 438</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	99 900	0
Ventilation	0	729 673
<b>Summa</b>	<b>99 900</b>	<b>729 673</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	15 297	13 203
Uppvärmning	120 071	59 635
Vatten	58 189	36 721
Sophämtning	44 605	28 779
<b>Summa</b>	<b>238 162</b>	<b>138 338</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 543	27 631
Kabel-TV	16 792	9 514
Fastighetsskatt	24 765	15 415
<b>Summa</b>	<b>68 100</b>	<b>52 560</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	17 917	0
Övriga förvaltningskostnader	9 179	17 176
Juridiska kostnader	6 375	0
Revisionsarvoden	19 455	20 000
Ekonomisk förvaltning	31 252	25 120
<b>Summa</b>	<b>84 178</b>	<b>62 296</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	28 569	0
Sociala avgifter	8 974	0
<b>Summa</b>	<b>37 543</b>	<b>0</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	271 236	139 315
Övriga räntekostnader	61	0
<b>Summa</b>	<b>271 297</b>	<b>139 315</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 448 410	0
Årets inköp	0	1 448 410
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 448 410</b>	<b>1 448 410</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 905	0
Årets avskrivning	-6 540	-4 905
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 445</b>	<b>-4 905</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 436 965</b>	<b>1 443 505</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>794 874</i>	<i>794 874</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 893 000	7 893 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	9 600 000
<b>Summa</b>	<b>17 493 000</b>	<b>17 493 000</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	13 071	13 071
<b>Summa</b>	<b>13 071</b>	<b>13 071</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	0
Kort fr fordringar hos koncernbolag	3 977	0
Övriga fordringar	0	141 173
Vidarefakturering	0	4 375
<b>Summa</b>	<b>3 979</b>	<b>145 548</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 635	1 250
Försäkringspremier	9 057	8 423
Kabel-TV	4 468	4 198
Förvaltning	8 511	7 813
<b>Summa</b>	<b>24 671</b>	<b>21 684</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-04-25	3,20 %	2 462 500	2 487 500
Swedbank Hypotek AB	2027-04-23	3,35 %	2 462 500	2 487 500
Swedbank Hypotek AB	2024-03-25	4,53 %	2 574 000	2 587 000
<b>Summa</b>			<b>7 499 000</b>	<b>7 562 000</b>
Varav kortfristig del			2 624 000	76 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 249 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 473	23 264
El	2 422	4 181
Uppvärmning	17 033	17 565
Utgiftsräntor	35 863	26 761
Vatten	5 070	9 718
Förutbetalda avgifter/hyror	62 580	55 246
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>144 441</b>	<b>156 735</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 600 850	7 600 850

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har tagit fram en ny underhållsplan som stäcker sig 50 år framöver. Styrelsen kommer att lägga extra fokus på prioriteringar av kommande underhållsåtgärder fr o m Q3-2024 Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 16% att träda i kraft per 2024-04-01.



## Underskrifter

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

Göteborg

---

Birgitta Danielsson  
Styrelseledamot

---

Mats Berndtsson  
Ordförande

---

Emma Nilsson  
Styrelse

---

Linn Lundborg  
Styrelse

---

Marcus Zackrisson  
Styrelse

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

---

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 08:43

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.05.2024 14:15

DOCUMENT ID:

BkxvKwQMX0

ENVELOPE ID:

HJ8KPMGXA-BkxvKwQMX0

DOCUMENT NAME:

Brf Råntmästaren 20, 769639-8143 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIRGITTA DANIELSSON danielsson.birgitta@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 15:48 15.05.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/22) IP: 62.119.242.83
2. LINN LUNDBORG linnlundborg@icloud.com	Signed Authenticated	15.05.2024 18:15 15.05.2024 18:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/06/04) IP: 94.234.101.86
3. EMMA NILSSON emma.nilsson96@outlook.com	Signed Authenticated	17.05.2024 07:07 17.05.2024 07:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/10/09) IP: 94.234.98.162
4. MATS BERNDTSSON mats.berndtsson@icloud.com	Signed Authenticated	21.05.2024 07:38 21.05.2024 07:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/21) IP: 78.82.109.177
5. MARCUS ZACKRISSON marzack@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 08:39 21.05.2024 08:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/10/10) IP: 94.191.136.155
6. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	21.05.2024 08:43 21.05.2024 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 78.78.175.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Räntmästaren 20, org.nr 769639-8143.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räntmästaren 20 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 3. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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

## Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  SKPKPXMQC-SKGptvQMmR

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)

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.

---

**Revisionsaktiebolaget Trirev**

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås  SKPKPXMQC-SkGptvQMmR

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)

## 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 Råntmästaren 20 för år 2023 samt av förslaget till behandling 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Föreningen har ej registrerat till Bolagsverket uppgift om verklig huvudman.

### 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 tryggt 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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 08:44

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.05.2024 14:15

DOCUMENT ID:

SkGPtvQMmR

ENVELOPE ID:

SKPKPXMQC-SkGPtvQMmR

DOCUMENT NAME:

Rev ber Ra?ntma?staren 20 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	21.05.2024 08:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	21.05.2024 08:43	Low	IP: 78.78.175.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed