



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bryggdäcket

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. 9
Flerårsöversikt	s. 10
Upplysning vid förlust	s. 11
Förändringar i eget kapital	s. 11
Resultatdisposition	s. 11
Resultaträkning	s. 12
Balansräkning	s. 13
Kassaflödesanalys	s. 15
Noter	s. 16
Underskrifter	s. 22

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLVSBERG 15	1991	Göteborg
ÄLVSBERG 11	1991	Göteborg
ÄLVSBERG 12	1991	Göteborg
ÄLVSBERG 14	1991	Göteborg

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1968

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 049 kvm och 5 lokaler om 1 382 kvm. Byggnadernas totalyta är 5431 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christina Carlsson	Ordförande
Gunilla Lovisa Pedersen	Sekreterare
Anna-Lena Olin	Styrelseledamot
Frieda Schmidt Bergström	Styrelseledamot
Helena Kristina Ölerius Larsson	Styrelseledamot
Maria Charlotte Elisabet Wallen	Styrelseledamot
Jonas Guldbrand	Suppleant
Martin Niklasson	Suppleant

Valberedning

Marianne Riltoft
Nina Walberg

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-02. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-28. Skolbygge GBG stad.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Belysning trapphus och utomhus
Bytt till LED belysning förråd
10 års budget via SBC
Willys varuhiss utbytt
Nya P-avtal laddstolpar
Ny lagstiftning uppdatering av stadgar
Målning av linjer, Willys parkering
- 2022** ● Genomlysning av föreningens stammar - Påbörjar inhämtning av info under 2021
Digitala låssystem i hela fastigheten - Påbörjar info om digitala system
Översyn/besiktning av ytterdörrar 39an - Byten ytterdörrar genomfört
Laddplatser elfordon - 10 laddpunkter genomfört
Byte av vita fasadplattor fastigheter - Genomfört av de som är fula och trasiga
Gemensamhetsel - genomfört IMD
Renovering av tegelgavlar, runt småfönster o lufthål - genomfört
Inköp, montering av hjärtstartare - genomfört
Omförhandling av Willys hyra, Axfood - genomfört
Energideklaration - giltighetstid 10 år, 2022-09-13
Nytt installation Trefas, gårdsfastigheter - genomfört
- 2021** ● Takarbeten, målning och byte plåtskoning - Genomgång av alla tak
Renovera, konvertera och sälja hyreslägenhet
Åtgärder lägenheter efter OVK Revision
Styrssystem till värmecentral bytas
Vilkorsförändring lån HB
Extra amortering lån 2,5milj HB
- 2020** ● Elinventering av fastigheterna - Kontakt tagen med FAS el
Skyddsrum, besiktning MSB - påbörjas 2019 och avslutas 2020
Avtal upprättat p-platser
Läckage åtgärdat tre takfönster
Utemiljö entréer gårdshuset åtgärdade
Åtgärd kring varmvattenrör 39 A,B,C
Relining stam toa och kök 39J
Tuktat eken och nya ljusslingor
OVK Revision
- 2019** ● Garantibesiktning 5 år nya Påvelund centrum
Fiberoptik installation lokalhyresgäster, ej Willys
Bergvärme/solenergi - Utredningar och analyser av ev. framtida installation påbörjas 2018
Sol-och bergvärme fastigheterna - Info medlemmar och offert solenergi/bergvärme start 2018.
Beslut framflyttat, väntar in lagändring för att få spara energi mellan fastigheterna.
Hitta ny hyresgäst lokal - Svensk Fastighetsförmedling tillträder som ny hyresgäst 2019-09-01
Begäran ändring av Stadsbyggnadsplanen. Genomgång motskolan. Konsult Rune är inkopplad -
Inlämnad feb-16. Pågår 2019. Avslag från SBK
Revidering underhållsplan
- 2018** ● Radonmätning - Klar 2018

- 2018** ● Höjning av p-platsavgifter
Målning golvyta loftgång 39:an - offertförfrågan 2017
Plattläggning vid sidan av nya parkeringen
Fiberoptik, installation hela brf - utredning påbörjad 2016
Fasadtvätt - offertförfarande påbörjad 2016
Ändring av stadgar
Ritningar över fastigheterna beställd SBC
Fler moped och cykelplatser skapas
Hyresavtal för bilparkering upprättas - slutförs 2019
- 2017** ● Vattenskada 3 lägenheter
Dränering Ängkärrsgången 6
Serviceavtal Atmosfär Partner
Byte av leverantör sophämtning /till Hans Andersson recykling
Cykelrensning förråd
Nya cykelparkeringar utomhus
Läckage via vind 39:an
Läckage fönsterkarmar, 3 lägh på 39:an - beräknas avslutas 2018
Renovering ytskikt gången 39:an
Renovering och utbyggnad Parkering, breddar platser, nya parkeringar tillkommer, byte av brunnar 5 st, byte av elkabel och eldosor, förberedelse för ny eldragning motsatt sida dagens elstolpar, ny asfatsläggning, nya räcken och ny bom
Omförhandlat lån
Höjda avgifter för moped och MC platser
Mögelpåväxt i torkrum - Klar 2019
Hyresavtal med Ditt Mode uppsagt från hyresgäst - Kontrakt utgår 2019-06-30 förlängdes 20190815
- 2016-2017** ● Påbörjad renovering, smidesstaket, porttelefon av 39an loftgång
Ventilationsproblem, butikslokaler
- 2016** ● Genomför förbättring Värmesystem. Montering/byte termostatventiler Qsec
Cykelställ samt markarbete, innergården
Gothnet anslutningsstation, hyresavtal 10 år
Nya lås gemensamma förråd/barnvagnsrum
Borttagning parabol på 39an
Förbättring o besiktning lekplats
Presto brandsynsavtal, inkl brandskyddsutrustning
Nya fläktar torkrummet
Hemsidan brf färdigställd
Byggt till förråd under trappor på 39an
Justering ytterdörrar 39an
- 2015-2016** ● Spolning/filmning VA
Påbörjat utredning värmesystem
- 2015** ● Höjning avgifter 5% - 2015-01-01
Inköp av tvättmaskin - Q1 2015

- 2015** ● Byte av mellanväggar terass 39an - avslutades Q1 2015
Momsansökan återbet av felaktig moms - Q1 2015
Ny lokalhyresgäst Ditt Mode - Q3 2015
Omläggning av 2st lån Handelsbanken - Q3 2015
Slutbesiktning ombyggnad Centrum - Q2 2015
Plantering av häckar Traneredsv 35 - Q4 2015
Postlåda enl krav PostNord till butikerna - Q3
Fukt i bjälklag mellan källare o butik - Q4 2015 värmestam
Fukt i källargång, kulvertgång 39an - Q4 2015
Kompl avtal nyttjanderätt mark utanför butikerna - Q4 2015
Bindning av lån rörliga - 2 år. Swedbank - Q4 2015
Uppgradering av central bredband/tv Seths Antenn - Q4 2015
Vattenskador 2 lägenheter - Q4 2015
Läckage cykelrummet Ängkärrsgången 6 - fortgår under 2016
- 2014-2015** ● Byte av mellanväggar terasser 39:an - Ombyggn Påv.Centrum
Utveckling av Nya Påvelund Centrum. Byte fasad och fönster- dörrpartier, tillbyggnad torgyta, igenbyggnad av passage i huskropp 39. - Beräknas klart febr 2015
- 2014** ● Reparation av bjälklag i livsmedelshandeln - Fuktskada
Takomläggning - Tidigarelagt ett år
Toppning och målning P-plats butik - I samband med ombyggnad av Påv Centr
Målning P-platser medlemmar - I samband med ombyggn av Påv.Centr
Fuktskador Hemköp, Frysrum och ytter vägg Vagngarage - Byte av lokalhyresgäst Hemköp
Omdragning varm-kallvattenrör och värmesystem för lägh.39 ABC
Pizzerian tar över lokal Fåfången, gör servering. Ombyggnad av lokaler
Renoverat och upplåtit lgh 12
Nytt hyresavtal med Willys Hemma, Axfood
Vattenskador i 7 st lägenheter
OVK Energideklaration upprättats
Fukt i bjälklag mellan källare och livsm.butik - Beräknat klart febr 2015
Ansning av träd och buskar
Nya radiatorer Frisör
Uppgradering av el och ventilation i affärshuset 39
Byte av tvättmaskin och uppfräschning av mangelrum
Byte av utebelysning under loftgång
- 2013** ● Uppgradering ventilation, pizzerian - Obligatoriskt pga nya byggnadsnormer
Renovering av affärslokaler - Sammanslagning av 2 st affärslokaler, uppfräschning av en tredje affärslokal inför uthyrning
- 2012-2013** ● Utbyte av ventilation i affärslokaler
- 2012** ● Uppfräschning och förberedelse för sopsortering i soprum
Bytt värmepaket i livsmedelsbutik
Energieffektivisering värmesystem
Service och uppfräschning av tvättstuga

2011-2012 ● Renovering Lekplats

2011 ● Hyreslägenhet 37B totalrenoverad
Avlopp utanför 35:an reparerat pga sättningskador

2010 ● Fönsterbyten loftgång - Inklusiv byte av altandörrar

2009 ● Renovering cykelrum
Fönsterbyten i plan 1 och plan 2
Reparation av fjärrvärmekulvert
Renovering av lokaler - Renovering av toalett och biutrymmen frisörsalongen
Renovering av lokaler - Byte golv frisörsalongen
Renovering av lokaler - Renovering av toalett, byte golv presentbutik
Renovering av lokaler - Renovering toalett Pizzeria
Målning / kantlimning Asfalt

2008-2009 ● Asfaltering av affärsparkering

2008 ● Fasadvätt
Säkerhetsbelysning Traneredsvägen 39
Julbelysning i affärsträd
Uppfräschning, målning affärsgång
Renovering källargång tvättstuga

2007 ● Renovering trapphus, byte av dörrar och entrepartier i trapphus

2006 ● Renovering av balkonger

2004 ● Byte av reglerventiler
Byte av föreningens lås

2001-2005 ● Renoverat elsystem och ventilation i lokaler

2001 ● Renoverat tak och fasad i affärslänga

2000 ● Fjärrvärme

1996 ● Renovering och tilläggsisolering av fasader
Byte av samtliga takfönster

1991 ● Takomläggning

Planerade underhåll

2024 ● Relining (v12-24)
Utökning laddplatser
Solceller omtag
Dörrar till utomhusförråd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av medlemsavgifter, 3% januari 2023 & 3% oktober 2023. Övrigt se beskrivning under byggnadens status och underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 78 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 415 813	4 089 240	3 991 984	3 973 117
Resultat efter fin. poster	-788 506	-1 019 531	-34 846	193 149
Soliditet (%)	53	54	55	48
Yttre fond	2 485 316	3 013 527	2 799 670	2 597 101
Taxeringsvärde	86 429 000	86 429 000	79 960 000	79 960 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	581	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 353	4 481	4 548	5 242
Skuldsättning per kvm totalyta	3 245	3 294	3 343	3 853
Sparande per kvm totalyta	122	143	186	231
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	28	16	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	82	81	86	71
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	32	27	44
Energikostnad per kvm totalyta	163	141	129	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	1,43	-	-
Räntekänslighet (%)	7,49	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 117 864 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

pga ökade räntekostnader vid villkorsförändring av lån, klart o tydligt redovisat med siffror i bokslutet. Ökade juristkostnader pga förhandling m axfood och pågående mot Staden - skolbyggnad. Hissbyte Axfood Willys - ca 1 milj. Under 2023 hade vi 2 x 3% avgiftshöjning. Inget beslut taget i styrelsen men diskussion pågår och beslut tas Q2 2024. Efter påbörjad/avslutad relining vecka 12-22. Upplåning 2milj har skett - utbetalas slutet av mars.

Noterar nån otydlig ekonomi prognos från sbc, som vi fick per mejl början av 2024- Där var det upptaget ca 5 milj stambyte? Då vi tidigare kommunicerat med ansvariga att vi beslutat oss för Relining. Upphandlat, projektledare fr sbc

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	16 360 475	-	-	16 360 475
Upplåtelseavgifter	8 449 101	-	-	8 449 101
Kapitaltillskott	280 000			280 000
Fond, yttre underhåll	3 013 527	-1 130 678	602 467	2 485 316
Balanserat resultat	-5 085 027	111 147	-602 467	-5 576 347
Årets resultat	-1 019 531	1 019 531	-788 506	-788 506
Eget kapital	21 998 545	0	-788 506	21 210 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 973 880
Årets resultat	-788 506
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-602 467
Totalt	-6 364 853

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	752 092
Balanseras i ny räkning	-5 612 761

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			
Nettomsättning	2	4 415 813	4 089 240
Övriga rörelseintäkter	3	-1 550	12 879
Summa rörelseintäkter		4 414 263	4 102 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 094 008	-3 424 607
Övriga externa kostnader	9	-704 737	-507 533
Personalkostnader	10	-268 303	-254 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-699 516	-665 438
Summa rörelsekostnader		-4 766 564	-4 851 629
RÖRELSERESULTAT		-352 301	-749 511
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 815	332
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-440 020	-270 352
Summa finansiella poster		-436 205	-270 020
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-788 506	-1 019 531
ÅRETS RESULTAT		-788 506	-1 019 531

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	37 434 641	38 134 157
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 434 641	38 134 157
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 435 141	38 134 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 684	13 621
Övriga fordringar	15	1 597 338	2 549 064
Summa kortfristiga fordringar		1 631 022	2 562 685
Kassa och bank			
Kassa och bank		704 720	1 931
Summa kassa och bank		704 720	1 931
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 335 742	2 564 616
SUMMA TILLGÅNGAR		39 770 883	40 699 273

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 809 576	24 809 576
Fond för yttre underhåll		2 485 316	3 013 527
Kapitaltillskott		280 000	280 000
Summa bundet eget kapital		27 574 892	28 103 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 576 347	-5 085 027
Årets resultat		-788 506	-1 019 531
Summa fritt eget kapital		-6 364 854	-6 104 558
SUMMA EGET KAPITAL		21 210 038	21 998 545
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 343 372	13 132 037
Summa långfristiga skulder		6 343 372	13 132 037
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 281 833	4 755 136
Leverantörsskulder		214 348	161 002
Skatteskulder		19 981	17 560
Övriga kortfristiga skulder		73 704	38 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	627 607	596 047
Summa kortfristiga skulder		12 217 473	5 568 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 770 883	40 699 273

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-352 301	-749 511
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	699 516	665 438
	347 215	-84 073
Erhållen ränta	3 815	332
Erlagd ränta	-436 332	-252 464
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-85 302	-336 205
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 827	120 155
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	118 397	-137 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 267	-353 679
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-998 276
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-998 276
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-261 968	-269 976
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-261 968	-269 976
ÅRETS KASSAFLÖDE	-249 701	-1 621 931
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 513 035	4 134 967
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 263 334	2 513 035

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bryggdäcket har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,58 - 6,63 %
Fastighetsförbättringar	0,5 - 5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	2 206 629	2 126 403
Rabatter p-platser/garage	-240	0
Hysesintäkter lokaler, moms	1 778 896	1 700 276
Hysesintäkter p-plats	137 680	131 120
Hysesintäkter förråd	10 860	11 060
Deb. fastighetsskatt, moms	80 224	0
Intäkter kabel-TV	27 360	27 360
El, moms	117 864	45 877
Elintäkter laddstolpe moms	7 392	0
Uppvärmning	0	31 652
Uppvärmning, moms	31 656	0
Dröjsmålsränta	80	0
Pantsättningsavgift	4 200	10 626
Överlåtelseavgift	3 729	0
Andrahandsuthyrning	5 500	4 875
Vidarefakturerade kostnader	3 984	0
Öres- och kronutjämning	-1	-10
Summa	4 415 813	4 089 240

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-1 550	12 879
Summa	-1 550	12 879

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	40 558	18 875
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	108 768
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	360 458	250 466
Städning enligt avtal	50 625	55 786
Hissbesiktning	11 389	0
Brandskydd	19 294	4 493
Bevakning	67 475	59 244
Myndighetstillsyn	6 738	18 138
Gemensamma utrymmen	10 543	0
Snöröjning/sandning	60 412	0
Serviceavtal	71 749	112 408
Förbrukningsmaterial	2 700	4 759
Summa	701 941	632 937

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	15 581	92 855
Tvättstuga	15 755	2 629
Trapphus/port/entr	20 592	0
Sophantering/återvinning	10 111	7 550
Dörrar och lås/porttele	0	1 013
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 584
VVS	2 762	42 307
Värmeanläggning/undercentral	1 903	0
Ventilation	19 659	12 284
Elinstallationer	60 027	27 660
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 984	5 931
Hissar	12 952	2 915
Tak	0	36 573
Fasader	0	0
Fönster	25 681	6 674
Mark/gård/utemiljö	15 386	100 901
Garage/parkering	3 548	0
Vattenskada	61 366	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	101 422
Summa	269 305	457 298

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	461 481
Källare	0	125 603
Lås	0	204 560
Gemensamma utrymmen	12 799	0
VVS	0	96 205
Hiss	739 293	0
Fasader	0	242 830
Summa	752 092	1 130 678

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	275 384	152 581
Uppvärmning	448 050	440 988
Vatten	160 097	171 627
Sophämtning/renhållning	132 404	110 439
Summa	1 015 935	875 635

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	99 751	86 740
Bredband	80 120	70 446
Fastighetsskatt	174 863	170 873
Summa	354 734	328 059

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	970	4 996
Tele- och datakommunikation	3 713	2 359
Juridiska åtgärder	258 782	39 072
Inkassokostnader	1 504	1 910
Revisionsarvoden extern revisor	23 043	20 819
Fritids och trivselkostnader	208	0
Föreningskostnader	3 063	4 496
Studieverksamhet	0	4 935
Förvaltningsarvode enl avtal	229 361	222 942
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 112	0
Administration	14 337	19 368
Konsultkostnader	156 479	180 145
Bostadsrätterna Sverige	6 490	6 490
Summa	704 737	507 533

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	209 000	197 948
Arbetsgivaravgifter	59 303	56 104
Summa	268 303	254 052

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	439 881	258 109
Kostnadsränta skatter och avgifter	139	317
Övriga räntekostnader	0	11 926
Summa	440 020	270 352

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 333 199	50 334 924
Årets inköp	0	998 276
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 333 199	51 333 199
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 199 043	-12 533 605
Årets avskrivning	-699 516	-665 438
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 898 559	-13 199 043
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 434 640	38 134 157
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 320 690</i>	<i>6 320 690</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 600 000	50 600 000
Taxeringsvärde mark	35 829 000	35 829 000
Summa	86 429 000	86 429 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 637	133 637
Utgående anskaffningsvärde	133 637	133 637
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-133 637	-133 637
Utgående avskrivning	-133 637	-133 637
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 964	350
Klientmedel	0	2 510 806
Övriga kortfristiga fordringar	0	37 610
Förutbetalda kostnader	-240	0
Transaktionskonto	1 558 614	0
Borgo räntekonto	0	298
Summa	1 597 338	2 549 064

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	3,79 %	335 921	339 313
Handelsbanken	2024-12-01	3,79 %	6 744 488	6 816 240
Handelsbanken	2026-12-01	1,19 %	1 948 236	1 997 660
Handelsbanken	2025-09-30	4,59 %	4 496 560	4 533 960
Swedbank	2024-09-25	0,86 %	4 100 000	4 200 000
Summa			17 625 205	17 887 173
Varav kortfristig del			11 281 833	4 755 136

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 742 365 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
Uppl kostn räntor	27 977	24 289
Förutbet hyror/avgifter	599 630	571 758
Summa	627 607	596 047

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 794 000	22 794 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Relining v12-24, upphandling av lån till relining. Övrigt se planerat underhåll.

Underskrifter

Göteborg 2024-04-08

Ort och datum



Anna-Lena Olin
Styrelseledamot



Christina Carlsson
Ordförande



Frieda Schmidt Bergström
Styrelseledamot



Gunilla Lovisa Pedersen
Sekreterare



Helena Kristina Olerius Larsson
Styrelseledamot



Maria Charlotte Elisabet Wallen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-08



Frejs
Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggdäcket

Org.nr 716408-9174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggdäcket 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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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


Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar


Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

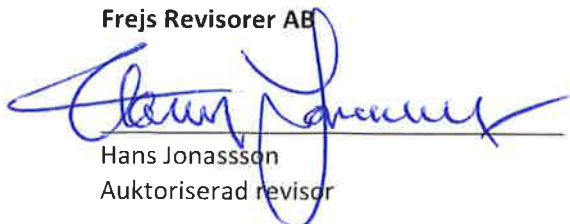
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 8/4 - 2024

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor