

# Årsredovisning 2023

Brf Bredvid

769641-5863



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bredvid

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 om negativt resultat .....	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. 14</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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2022-10-18.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg, Kålltorp 81:3 Kärralundsgatan 54	2023	Göteborg

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 18 bostadsrätter om totalt 1 052 kvm och 1 lokal om 47 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Johan Svensson	Ordförande
Percy Pontén	Vice ordförande
Christoffer Bosin	Sekreterare
Isabel Lönnqvist	Styrelseledamot
Stefan Staxäng	Styrelseledamot
Rolf Mikael Bergbom	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening

### Revisorer

Martin Larsson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-12. Nybildning av föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.



### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Återvinning	Stena Recycling
Sopor, vatten och avlopp	Göteborgs kommun
El och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Övriga uppgifter

Föreningen har bara verkat i 3 månader så det är mycket som är nytt som alla berörda måste sätta sig in i.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	254 811	-
Resultat efter fin. poster	-317 653	-
Soliditet (%)	83	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	29 086 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	139	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 891	-
Skuldsättning per kvm totalyta	4 682	-
Sparande per kvm totalyta	-256	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	7	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	41	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	-
Energikostnad per kvm totalyta	63	-
Räntekänslighet (%)	7,78	-

**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.

**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 om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -281 707 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen är nybildad och bara verkat i tremånader och förlusten är relaterad till övertaget av fastigheten och kommer att balanseras under 2024.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31	
Insatser	0	-	25 672 754	25 672 754
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-317 653	-317 653
<b>Eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 355 101</b>	<b>25 355 101</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-317 653
<b>Totalt</b>	<b>-317 653</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	87 258
Balanseras i ny räkning	-404 911
	<b>-317 653</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning	2	254 811
Övriga rörelseintäkter	3	3 615
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>258 426</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-109 742
Övriga externa kostnader	8	-320 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35 946
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-466 514</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-208 088</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-114 528
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 565</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-317 653</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-317 653</b>





## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnad och mark	10	29 919 784
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 919 784</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>29 919 784</b>		
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kund- och avgiftsfordringar		6 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 830
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 368</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank		714 041
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>714 041</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>760 409</b>		
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		
<b>30 680 193</b>		



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser		25 355 101
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 355 101</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	12	5 145 473
Övriga långfristiga skulder		-1 351 128
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 794 345</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut		1 351 128
Leverantörsskulder		35 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	144 527
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 530 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 680 193</b>



## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023
Likvida medel vid årets början	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-317 653</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	35 946
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-281 707</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 368
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	179 619
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-148 456</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-29 955 730
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-29 955 730</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	25 672 754
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	5 145 473
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>30 818 227</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>714 041</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>714 041</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.



## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bredvid 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.

#### 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 %

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
Årsavgifter, bostäder	146 235
Hysesintäkter, bostäder	96 904
Hysesintäkter, lokaler	7 346
Hysesintäkter, p-platser	4 326
<b>Summa</b>	<b>254 811</b>



**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

**2023**

Öres- och kronutjämning	1
Övriga intäkter	3 614
<b>Summa</b>	<b>3 615</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

**2023**

Fastighetsskötsel	598
<b>Summa</b>	<b>598</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

**2023**

Reparationer	3 454
Soprum/miljöanläggning	12 813
El	2 834
<b>Summa</b>	<b>19 101</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

**2023**

Fastighetsel	7 537
Uppvärmning	44 847
Vatten	16 952
Sophämtning	5 437
<b>Summa</b>	<b>74 773</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

**2023**

Fastighetsförsäkringar	7 178
Fastighetsskatt	8 092
<b>Summa</b>	<b>15 270</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

**2023**

Övriga förvaltningskostnader	312 701
Ekonomisk förvaltning	8 125
<b>Summa</b>	<b>320 826</b>

<b>NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	64 528
Övriga finansiella kostn	50 000
<b>Summa</b>	<b>114 528</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------------------------	-------------------

<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>	
Ingående	0
Årets inköp	29 955 730
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>29 955 730</b>
 <b>Akkumulerad avskrivning</b>	
Ingående	0
Årets avskrivning	-35 946
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-35 946</b>
 <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 919 784</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 576 980</i>
 <b>Taxeringsvärde</b>	
Taxeringsvärde byggnad	14 086 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000
<b>Summa</b>	<b>29 086 000</b>

<b>NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43
El	1 077
Uppvärmning	10 335
Försäkringspremier	18 629
Vatten	371
Förvaltning	9 375
<b>Summa</b>	<b>39 830</b>



## NOT 12, SKULDER

### TILL

### KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2026-09-16	4,87 %	2 948 909
Nordea Hypotek	2025-09-17	4,89 %	975 000
Nordea Hypotek	2024-09-30	4,78 %	1 221 564
<b>Summa</b>			<b>5 145 473</b>
Varav kortfristig del			1 351 128

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 497 653 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2023-12-31

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 133
EI	5 623
Uppvärmning	29 797
Vatten	16 952
Utgiftsräntor	1 550
Förutbetalda avgifter/hyror	86 472
<b>Summa</b>	<b>144 527</b>

## NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

2023-12-31

Fastighetsinteckning	Inga
----------------------	------

## NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen tittar på att få in 3-fas samt fiber i fastigheten.

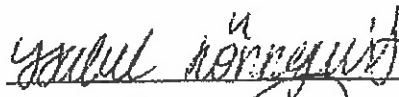
## Underskrifter

Göteborg 2024-03-22

Ort och datum



Chrstoffor Bosin  
Sekreterare

  
Isabet Lönnqvist  
Styrelseledamot



Johan Svensson  
Ordförande



Percy Pontén  
Vice ordförande



Stefan Staxäng  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15



Martin Larsson  
Revisor



**REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BREDVID**  
**Organisationsnummer 769641-5863**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och förvaltningen för 2023  
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval  
av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår  
också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma  
den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder  
och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är  
ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med  
bostadsrätts/årsredovisningslagen eller mot stadgarna

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadrättslagen

Jag tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret

Älvängen 2024-03-15



Martin Larsson