



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ravinen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1986-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORP 35:1	1986	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947

Värdeåret är 1947

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 22 bostadsrätter om totalt 1 202 kvm och 4 lokaler om 116 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 318 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Emil Stenberg	Ordförande
Åsa Sofia Mikaela Sjöström	Styrelseledamot
Carl Erik Gustav Börve	Styrelseledamot
Lena Margaretha Nikander	Styrelseledamot
Peder Lyckerius	Styrelseledamot
Tobias Sundell	Suppleant

Valberedning

Anders Hall

Firmateckning

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

Revisorer

Hans Jonasson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2011 ● Stambyte
- 2015 ● Byte av porttelefon, lägenhets- och entrédörrar
- 2019 ● Omfogning tegelfogar söder gavel
- 2020 ● Förstärkning och utbyte av dörrar trapphus
- 2022 ● Ombyggnation fd lokal till bostadsrätt
Ny dränering runt huset

Planerade underhåll

- 2025-2030 ● Takbyte
Balkongbyte
- 2025 ● OVK
- 2024 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Trädgårdsskötsel	WeFix
El	Vattenfall
Städ	Klarin & Lundin AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Elnät	Göteborg Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning - 3% fr.o.m. 2023-01-01.

Eldebitering - höjd till 1,50kr/kWh ex. moms fr.o.m. september 2023.

Lån på 705 000 kr hos Handelsbanken har slutamorterats.

Förändringar i avtal

Fast elavtal med Nordic Green AB har löpt ut, föreningen har nu rörligt elavtal med Vattenfall AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 29 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	947 311	859 264	841 143	811 713
Resultat efter fin. poster	-289 132	-2 254 139	-583 219	-158 113
Soliditet (%)	68	64	47	65
Yttre fond	84 339	743 614	677 250	595 785
Taxeringsvärde	28 113 000	28 113 000	27 155 000	27 155 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	668	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 602	3 373	3 888	2 281
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 490	3 013	3 472	2 037
Sparande per kvm totalyta, kr	163	-218	-299	4
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	50	45	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	132	136	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	31	27	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	230	213	208	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,20	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,89	-	-	-

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 36 167 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

Föreningens policy är att amortera av lån under samma tidsperiod som den tekniska livslängd för den investering som gjorts för det tagna lånet. Eftersom den tekniska livslängden inte alltid är densamma som den tid en investering skrivs av på så kan resultaträkningen ibland avvika från noll.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 975 969	-	-	3 975 969
Upplåtelseavgifter	8 332 429	-	-	8 332 429
Fond, yttre underhåll	743 614	-743 614	84 339	84 339
Balanserat resultat	-3 199 117	-1 510 525	-84 339	-4 793 980
Årets resultat	-2 254 139	2 254 139	-289 132	-289 132
Eget kapital	7 598 757	0	-289 132	7 309 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 709 642
Årets resultat	-289 132
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 339
Totalt	-5 083 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	84 339
Balanseras i ny räkning	-4 998 774

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	947 311	859 264
Övriga rörelseintäkter	3	2 089	-11 144
Summa rörelseintäkter		949 400	848 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-780 163	-2 530 127
Övriga externa kostnader	9	-78 227	-277 129
Personalkostnader	10	-38 152	-38 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 264	-163 044
Summa rörelsekostnader		-1 214 806	-3 008 452
RÖRELSERESULTAT		-265 406	-2 160 332
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 160	7 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-43 887	-101 360
Summa finansiella poster		-23 727	-93 807
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-289 132	-2 254 139
ÅRETS RESULTAT		-289 132	-2 254 139

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	10 069 808	7 270 255
Pågående projekt		0	3 259 402
Maskiner och inventarier	13	15 347	19 187
Summa materiella anläggningstillgångar		10 085 155	10 548 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 085 155	10 548 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 186	9 849
Övriga fordringar	14	650 157	1 242 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 502	0
Summa kortfristiga fordringar		657 845	1 251 874
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 297	0
Summa kassa och bank		1 297	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		659 142	1 251 874
SUMMA TILLGÅNGAR		10 744 296	11 800 718

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 308 398	12 308 398
Fond för yttre underhåll		84 339	743 614
Summa bundet eget kapital		12 392 737	13 052 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 793 980	-3 199 117
Årets resultat		-289 132	-2 254 139
Summa fritt eget kapital		-5 083 113	-5 453 255
SUMMA EGET KAPITAL		7 309 624	7 598 757
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 440 000	3 277 424
Summa långfristiga skulder		2 440 000	3 277 424
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	841 424	777 504
Leverantörsskulder		61 462	65 381
Skatteskulder		6 585	418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	85 201	81 234
Summa kortfristiga skulder		994 672	924 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 744 296	11 800 718

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-265 406	-2 160 332
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	318 264	163 044
Omklassificering	145 425	0
	198 283	-1 997 288
Erhållen ränta	20 160	7 553
Erlagd ränta	-45 099	-100 485
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	173 345	-2 090 220
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 015	24 272
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 427	-529 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184 787	-2 595 866
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 345 664
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 345 664
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 200 000
Amortering av lån	-773 504	-618 504
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-773 504	4 581 496
ÅRETS KASSAFLÖDE	-588 717	-360 034
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 234 728	1 594 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	646 011	1 234 728

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ravinen 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	80 år
Stambyte	50 år
Maskiner	10 år
Port/säkerhetsdörr	25 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 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	806 316	758 060
Årsavgifter lokaler	9 750	0
Hysesintäkter bostäder	36 264	35 213
Hysesintäkter lokaler	46 512	19 014
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Bredband	2 160	2 160
El, moms	41 656	39 529
Pantsättningsavgift	1 050	1 691
Öres- och kronutjämning	3	-3
Summa	947 311	859 264

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	-11 144
Återbäring försäkringsbolag	2 089	0
Summa	2 089	-11 144

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	9 644
Fastighetsskötsel gård enl avtal	28 876	0
Städning enligt avtal	25 511	22 874
Städning utöver avtal	0	17 034
Gårdkostnader	308	1 844
Gemensamma utrymmen	0	3 946
Serviceavtal	2 200	4 870
Förbrukningsmaterial	1 136	9 568
Summa	58 030	69 780

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	4 298
Dörrar och lås/porttele	1 306	583
Elinstallationer	0	121 250
Fasader	0	32 541
Fönster	4 008	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
Summa	7 189	158 672

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	0	23 326
Mark/gård/utemiljö	185 425	1 775 000
Summa	185 425	1 798 326

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	70 520	67 626
Uppvärmning	190 228	177 517
Vatten	42 328	41 527
Sophämtning/renhållning	20 627	18 452
Summa	323 703	305 122

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	20 895	19 474
Tomträttsavgäld	92 912	92 912
Bredband	48 332	48 332
Fastighetsskatt	43 677	37 510
Summa	205 816	198 228

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	625
Juridiska åtgärder	0	17 188
Inkassokostnader	0	511
Revisionsarvoden extern revisor	18 406	18 703
Fritids och trivselkostnader	0	155
Föreningskostnader	775	864
Förvaltningsarvode enl avtal	50 610	49 188
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	0	7 113
Administration	2 180	5 786
Konsultkostnader	0	171 627
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	4 680	4 680
Summa	78 227	277 129

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	8 152	8 152
Summa	38 152	38 152

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	43 887	61 176
Övriga räntekostnader	0	14
Övriga finansiella kostnader	0	40 170
Summa	43 887	101 360

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 566 531	9 566 531
Årets inköp	3 113 977	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 680 508	9 566 531
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 296 276	-2 137 446
Årets avskrivning	-314 424	-158 831
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 610 700	-2 296 276
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 069 808	7 270 255
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 679 000	12 679 000
Taxeringsvärde mark	15 434 000	15 434 000
Summa	28 113 000	28 113 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 405	42 218
Inköp	0	19 187
Utgående anskaffningsvärde	61 405	61 405
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 218	-38 005
Avskrivningar	-3 840	-4 213
Utgående avskrivning	-46 058	-42 218
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 347	19 187

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 987	2 887
Momsavräkning	2 456	3 416
Klientmedel	0	197 179
Övriga kortfristiga fordringar	0	994
Transaktionskonto	128 401	0
Borgo räntekonto	516 312	1 037 549
Summa	650 157	1 242 025

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	3 502	0
Summa	3 502	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	0,96 %	839 424	905 928
Handelsbanken	2025-06-01	0,95 %	260 000	260 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,07 %	182 000	184 000
Handelsbanken	2025-01-30	1,14 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken			0	705 000
Summa			3 281 424	4 054 928
Varav kortfristig del			841 424	777 504

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 938 904 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	3 951	5 163
Förutbet hyror/avgifter	81 250	76 071
Summa	85 201	81 234

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 662 000	8 662 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning för bostadsrätter, hyresrätt och lokal med 8% 2024-01-01. Pris för fjärrvärme ökar med ~7.5% fr.o.m. januari 2024.

Underskrifter

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

Göteborg

Carl Emil Stenberg
Ordförande

Carl Erik Gustav Börve
Styrelseledamot

Lena Margaretha Nikander
Styrelseledamot

Peder Lyckerius
Styrelseledamot

Åsa Sofia Mikaela Sjöström
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 14:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 10:31

DOCUMENT ID:

rkmfOTmj7A

ENVELOPE ID:

HyfOpXimA-rkmfOTmj7A

DOCUMENT NAME:

Brf Ravinen, 716444-0187 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Emil Stenberg calle_stenberg@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 11:24 22.05.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/21) IP: 5.178.74.74
2. Lena Margaretha Nikander lena.nikander@telia.com	Signed Authenticated	22.05.2024 11:26 22.05.2024 11:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/10/06) IP: 217.213.155.92
3. PEDER LYCKERIUS peder@compab.se	Signed Authenticated	22.05.2024 11:36 22.05.2024 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/10) IP: 80.86.72.66
4. Åsa Sofia Mikaela Sjöström mikaelasjoestroem@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:09 22.05.2024 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/10) IP: 77.218.228.53
5. Carl Erik Gustav Börve calle.borve@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:29 22.05.2024 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/22) IP: 95.194.214.67
6. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	22.05.2024 14:10 22.05.2024 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 80.252.209.68

* 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 Ravinen

Org.nr 716444-0187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ravinen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 Ravinen 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 revisorssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 14:09

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 22.05.2024 10:31

DOCUMENT ID:
rkbGu6msQR

ENVELOPE ID:
SkgfOaXiQA-rkbGu6msQR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2023 Brf Ravinen.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	22.05.2024 14:09 22.05.2024 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 80.252.209.68

* 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