

Brf Kvarnen på Norra Älvstranden

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Kvarnen på Norra Älvstranden
716445-2067
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarnen på Norra Älvstranden, 716445-2067, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-20 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Juvel samfällighetsförening där man har en andel om 22 %. Samfälligheten förvaltar gemensamma områden utomhus såsom gångvägar, rabatter och hiss. Även föreningens vattenförsörjning samt avlopp.

Föreningen tar även del av sopsugsanläggningen GA:10 vilken förvaltas av Eriksbergs Samfällighetsförening.

Föreningen är även del av Eriksbergs Samverkansförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ann-Christine Andernil	Ordförande	2025
Marcus Olsson	Ledamot	2024
Johny Bergman	Ledamot	2025
Christer Ställvik	Ledamot	2025
Karin Ahlbäck Herner	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Jonas Didoff	Suppleant	2025
Nathalie Karlsson	Suppleant	2025
Robert Feldt	Suppleant	2025
Per Wiklund	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström, Adact Revisorer & Konsulter AB	Auktoriserad revisor	2024
---	----------------------	------

Valberedning

Johan Segeborn	2024
Anna-Maria Feldt	2024
Lena Hansson Dijnér	2025

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 7:7 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 59 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2008. Fastighetens adresser är Bratteråsgatan 70, 72 och 74 i Göteborg.

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen äger även nyttjanderätt av 42 garageplatser vilka hyrs ut till medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	28	7	4	2

Total tomtarea: 1 993 kvm
Total bostadsarea: 4 115 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-11-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

GUAB	Fastighetsskötsel
Rimab Facility Service	Städning
Tele2	Kabel-TV
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Juvel Samfällighetsförening	Vatten och avlopp
Eriksbergs Samfällighetsförening	Sopsugsanläggning
APS Drift & Underhåll	Fastighetsjour/ventilation
Kone	Serviceavtal hissar
Deckshuset	Garageupplåtelse
BSA AB Brandskydd & Säkerhet	Systematiskt brandskyddsarbete
Rimab Facility Service	Serviceavtal mattor



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 99 668 kr och planerat underhåll för 318 467 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2023 avser underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen renovering av skorsten samt montering av regnskydd över entréer.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-18 och uppdaterades senast 2021-05-11 av styrelsen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 428 240 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 104 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Byte av cirkulationspump i undercentral	2024
Blästring och målning av nedre socklar på fasad	2024
OVK-besiktning	2024
Målning av ståldörrar och ventilationsgaller på fasad	2024
Säkerhetsbesiktning av tak	2025
OVK-besiktning	2027
Målning av golv i cykelrum	2027
Målning av lägenhetsförråd	2027

Utförda åtgärder

	År
Renovering av skorsten	2023
Montering av regnskydd över entréer	2023
Byte av entré- och trapphusbelysning	2022
Energideklaration	2022
Målning av entré och balkar	2022
Utökning med larmdon i trapphus 72	2021
OVK-besiktning	2021
Radonmätning	2020-2021
Total brandöversyn inkl. bl.a installation av nya larmanordningar	2020
Installation av porttelefonsystem, informationstavlor och kameraövervakning	2020
Viss utsmyckning av hissar	2020
Säkerhetsbesiktning av tak	2020
Installation av nytt styrsystem värme/ventilation	2019
Lagning av steg vid entré	2019
Fasadöversyn/förbättringar	2018
OVK-besiktning	2018
Rengöring av ventilationskanaler	2018
Målning av entréer och trall	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-06-15. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare samt pantsättningsavgiften av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 90 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 88 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja avgifterna med 6 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 836	3 457	3 454	3 461
Resultat efter finansiella poster *	-648	-891	-381	-272
Förändring av underhållsfond	110	-58	405	306
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	269	193	241	441
Sparande, kr / kvm	169	151	163	210
Soliditet (%)	75	75	75	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	791	719	719	719
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	85	86	86	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	790	718	718	718
Driftskostnad, kr / kvm	475	489	500	414
Energikostnad, kr / kvm	190	200	188	148
Ränta, kr / kvm	188	78	80	93
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	104	104	104	103
Lån, kr / kvm	8 403	8 505	8 623	8 862
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 403	8 505	8 623	8 862
Räntekänslighet (%)	11	12	12	12
Snittränta (%)	2,23	0,91	0,93	1,05

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	107 840 000	2 965 661	-3 745 381	-891 249
Disposition enligt föreningsstämma			-891 249	891 249
Avsättning till underhållsfond		428 240	-428 240	
Ianspråktagande av underhållsfond		-318 467	318 467	
Årets resultat				-648 409
Vid årets slut	107 840 000	3 075 434	-4 746 403	-648 409

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 636 630
Årets resultat före fondförändring	-648 409
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-428 240
Årets ianspråktagande av underhållsfond	318 467
Summa över/underskott	-5 394 812

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 394 812**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 740 658	3 422 016
Övriga rörelseintäkter	3	95 222	35 203
Summa rörelseintäkter		3 835 880	3 457 219
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 372 118	-2 687 426
Övriga externa kostnader	7	-178 156	-193 875
Personalkostnader	8	-143 055	-121 686
Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar	9	-1 026 824	-1 026 824
Summa rörelsekostnader		-3 720 153	-4 029 811
Rörelseresultat		115 727	-572 592
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 634	504
Räntekostnader		-771 770	-319 161
Summa finansiella poster		-764 136	-318 657
Resultat efter finansiella poster		-648 409	-891 249
Årets resultat		-648 409	-891 249

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	10	950 000	1 000 000
		950 000	1 000 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,18	138 676 209	139 635 030
Inventarier, maskiner och installationer	12	325 918	343 921
Summa materiella anläggningstillgångar		139 002 127	139 978 951
Summa anläggningstillgångar		139 952 127	140 978 951
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 000	-
Övriga fordringar		53 786	282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	301 860	204 097
Summa kortfristiga fordringar		362 646	204 379
<i>Kassa och bank</i>	14	701 200	726 263
Summa omsättningstillgångar		1 063 846	930 642
SUMMA TILLGÅNGAR		141 015 973	141 909 593

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 840 000	107 840 000
Underhållsfond		3 075 434	2 965 661
Summa bundet eget kapital		110 915 434	110 805 661
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 746 403	-3 745 381
Årets resultat		-648 409	-891 249
Summa fritt eget kapital		-5 394 812	-4 636 630
Summa eget kapital		105 520 622	106 169 031
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	21 964 050	17 823 925
Summa långfristiga skulder		21 964 050	17 823 925
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	12 615 975	17 172 950
Leverantörsskulder		245 389	96 607
Skatteskulder		8 058	9 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	661 879	637 821
Summa kortfristiga skulder		13 531 301	17 916 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 015 973	141 909 593

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	115 727	-572 592
Avskrivningar	1 026 824	1 026 824
	1 142 551	454 232
Erhållen ränta	7 634	504
Erlagd ränta	-771 770	-319 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	378 415	135 575
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-158 267	4 288
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	171 639	-82 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391 787	57 774
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	17 114 650	7 480 000
Amortering av låneskulder	-17 531 500	-7 965 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-416 850	-485 700
Årets kassaflöde	-25 063	-427 926
Likvida medel vid årets början	726 263	1 154 189
Likvida medel vid årets slut	701 200	726 263

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Immateriella anläggningstillgångar:

Hyresrätt till garage 25 år

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 120 år

Inventarier, maskiner och installationer 20-25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 250 331	2 954 855
Hyror garage	490 327	467 161
Summa	3 740 658	3 422 016

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tillägg terrass	4 800	4 800
Överlåtelseavgifter	11 502	8 420
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 217	5 876
Övriga intäkter *	64 703	16 107
Summa	95 222	35 203

* Av intäkten 2023 avser 53 152 kr elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 958	7 660
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 312	81 435
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 500	-
VA & sanitet, installationer	653	-
Värme, installationer	5 816	-
Ventilation, installationer	3 825	13 322
El, installationer	1 285	5 034
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 901	-
Hiss	26 069	54 604
Huskropp	2 261	24 822
Markytor	479	2 044
Vattenskador	9 717	-
Övrigt	892	-
Summa	99 668	188 921

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	83 332
Övrigt, gemensamma utrymmen*	-	402 517
Huskropp, fasader	34 963	-
Huskropp, övrigt**	283 504	-
Summa	318 467	485 849

* Kostnad avser målning av entré och balkar.

** Kostnad avser renovering av skorsten.

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	93 751	89 621
Fastighetsskötsel	31 713	28 215
Städning	83 232	86 791
Besiktningkostnader*	6 919	14 233
Serviceavtal	78 755	64 540
Förbrukningsmaterial	479	2 364
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	14 774
El	151 061	254 771
Uppvärmning	500 037	467 189
Vatten och avlopp**	130 525	100 000
Avfallshantering	82 359	90 119
Försäkringar	54 457	50 189
Systematiskt brandskyddsarbete	8 005	49 653
Samfälligheter	184 189	146 964
Kabel-TV	35 134	40 815
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 367	8 418
Hyreskostnader	504 000	504 000
Summa	1 953 983	2 012 656

* Av kostnad 2022 avser 11 204 kr Energideklaration. Av kostnad 2021 avser 48 750 kr OVK-besiktning och 23 750 kr radonmätning.

** Av kostnaden 2023 avser 14 950 kr retroaktiv debitering avseende 2022.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial*	-	7 655
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 038
Tele och post	3 983	3 835
Förvaltningskostnader	135 564	140 540
Revision	19 325	18 750
Bankkostnader	350	2 288
IT-tjänster	1 129	954
Övriga externa tjänster	10 425	10 425
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 380	6 290
Övriga externa kostnader	1 000	2 100
Summa	178 156	193 875

* Kostnad avser inköp av stolar till elcentral.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	113 400	98 000
Utbildning	1 619	-
Summa	115 019	98 000
Sociala avgifter	28 036	23 686
Summa	143 055	121 686

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	50 000	50 000
Byggnader	958 821	958 821
Inventarier, maskiner och installationer	18 003	18 003
Summa	1 026 824	1 026 824

Not 10 Immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Hyresrätter	1 250 000	1 250 000
	1 250 000	1 250 000
Årets anskaffningar		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	1 250 000	1 250 000
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Hyresrätter	-250 000	-200 000
	-250 000	-200 000
Årets avskrivningar		
-Hyresrätter	-50 000	-50 000
	-50 000	-50 000
Utgående avskrivningar	-300 000	-250 000
Redovisat värde	950 000	1 000 000

Not 11 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	110 930 000	110 930 000
-Mark	38 000 000	38 000 000
	<u>148 930 000</u>	<u>148 930 000</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
	 -	 -
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 148 930 000	 148 930 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 294 970	-8 336 149
	<u>-9 294 970</u>	<u>-8 336 149</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-958 821	-958 821
	<u>-958 821</u>	<u>-958 821</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -10 253 791	 -9 294 970
 Redovisat värde	 138 676 209	 139 535 030
 <i>Varav</i>		
Byggnader	100 676 209	101 635 030
Mark	38 000 000	38 000 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>143 000 000</u>	<u>143 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	143 000 000	143 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>92 000 000</i>	<i>92 000 000</i>

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	394 552	394 552
	394 552	394 552
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	394 552	394 552
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-50 631	-32 628
	-50 631	-32 628
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 003	-18 003
	-18 003	-18 003
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-68 634	-50 631
 Redovisat värde	325 918	343 921

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	63 995	54 457
Förutbetalda kostnader	237 865	149 640
	301 860	204 097

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	699 860	726 263
Transaktionskonto Nordea	1 340	-
Summa	701 200	726 263

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 615 975	17 172 950
Förfaller 2-5 år från balansdagen	21 964 050	17 823 925
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	34 580 025	34 996 875

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	34 580 025	34 996 875
Summa	34 580 025	34 996 875

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,76 %	2025-05-21	6 031 160	-	-	6 031 160
Nordea	0,93 %	2026-10-21	6 253 040	-	-	6 253 040
Nordea	0,92 %	2023-01-18	9 814 650	-	9 814 650	-
Nordea	0,59 %	2024-10-22	5 598 025	-	58 300	5 539 725
Nordea *	3,22 %	2023-04-20	7 300 000	-	7 300 000	-
Nordea *	4,55 %	2024-05-13	-	7 300 000	291 150	7 008 850
Nordea	3,66 %	2025-01-22	-	9 814 650	67 400	9 747 250
Summa			34 996 875	17 114 650	17 531 500	34 580 025

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	126 952
Upplupna räntekostnader	138 867	73 546
Förutbetalda intäkter	270 538	278 836
Upplupna revisionsarvoden	17 500	18 800
Upplupna driftskostnader	96 983	139 687
Summa	661 879	637 821

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	41 090 000	41 090 000
Summa ställda säkerheter	41 090 000	41 090 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ann-Christine Andernil
Styrelseordförande

Marcus Olsson

Johny Bergman

Christer Stållvik

Karin Ahlbäck Herner

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Adact Revisorer & Konsulter AB

Håkan Kjellström,
Auktoriserad revisor



Brf Kvarnen på Norra Älvstranden, årsredovisning 2023

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 17 2024 03:58PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

663DCAEB4263A

MAJ 17 2024 03:58PM



Maj 10 2024 09:24AM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 12 2024 09:10PM	Ann-Christine Andernil granskade dokumentet:
Maj 12 2024 09:16PM	 ANN-CHRISTINE ANDERNIL signerade dokumentet
Maj 10 2024 10:07AM	Marcus Olsson granskade dokumentet:
Maj 10 2024 10:07AM	 Marcus Anders Olsson signerade dokumentet
Maj 15 2024 09:57AM	Johny Bergman granskade dokumentet:
Maj 16 2024 06:59PM	 Johny Bergman signerade dokumentet
Maj 10 2024 09:28AM	Christer Ställvik granskade dokumentet:
Maj 10 2024 09:31AM	 Bo Christer Ställvik signerade dokumentet
Maj 12 2024 12:58PM	Karin Ahlbäck Herner granskade dokumentet:
Maj 12 2024 01:00PM	 Karin Elisabeth Ahlbäck Herner signerade dokumentet
Maj 17 2024 03:57PM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Maj 17 2024 03:58PM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Maj 17 2024 03:58PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden
Org.nr. 716445-2067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnen på Norra Älvstranden för år 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 den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns 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

Adact Revisorer & Konsulter AB

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor


**Brf Kvarnen på Norra Älvstranden, revisionsberättelse
2023**

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 17 2024 04:03PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
66475D449CE57
MAJ 17 2024 04:03PM

Registrerade händelser

Maj 17 2024 03:36PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 17 2024 04:02PM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Maj 17 2024 04:03PM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Maj 17 2024 04:03PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

