



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Visan i Västra Eriksberg

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-30 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
Sannegården 77:1	2010	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009-2010 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 451 kvm. Byggnadernas totalyta är 3850 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tony Alexander Lo Johansson	Ordförande
Björn Wrandel	Styrelseledamot
Hans Niclas Bellman	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Niclas Kristoferson    Auktoriserad revisor    Göteborgs Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

### Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Statusbesiktning fastighet - Genomförs årligen
  - Lekplatsbesiktning - Genomförs årligen
  - Byte av värmepump samt konfigurerat om värmesystemet - Del av underhållsplan
  - Systematiskt brandskyddsarbete - Genomförs årligen
  - Borttagning av rödalger på husfasad
  - Linjemarkering garage - enligt underhållsplan
  - Service garageportar - genomförs vartannat år

### Planerade underhåll

- 2024**
- Energideklaration - var 10e år
- 2025**
- Ventilationskontroll - görs var 6e år, senast 2019

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Teknisk larmövervakning	KTC
Hiss, garageport	KONE AB
Fjärravläsning av varmvattenförbrukning	Brunata AB
Laddboxar i garage	Wallbee

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs samfällighetsförening, med en andel på 1%.

Samfälligheten förvaltar föreningens andel är 0,886 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugssystem samt kajanläggning..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året påbörjat processen att slå ihop sig/för fusion med grannföreningen BRF Sången i Västra Eriksberg (769622-0537) i enlighet med beslutat fattat av Årsstämman under 2023. Båda föreningarna delar idag såväl fastighet som gemensamma faciliteter (ex garage och soprum), varpå fusionen anses väldigt naturlig. Utöver detta bedömer båda föreningarna att föreningens ekonomiska ställning kommer stärkas med färre kostnader (ex 2 revisorer blir 1, 2 styrelsers arvode blir 1, osv), starkare ställning vid förhandling av ränta gentemot bank samt ett större urval av personer till styrelsen. Processen förväntas vara klar under 2024.

Arbetet förknippas såklart med något ökade utgifter i form av arvode till jurist och revisor, men styrelsen bedömer att kostnaden för detta kommer att hämtas hem redan efter 1-1,5 år.

Föreningens andra lån med fast ränta löpte under året ut. Föreningen valde för närvarande att hålla räntan rörlig till vidare omförhandling tidigast kvartal 2, 2024 eller så fort fusionen är klar.

### Förändringar i avtal

Inga förändringar har skett som har fått påverkan på räkenskapsåret 2023. Se istället "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret" för mer information för vad som hänt efter årets utgång.

### Övriga uppgifter

Föreningen har trots ökad inflation och rådande ränteläge inte behövt höja avgifterna alls. Föreningen har istället under tidigare period av låg ränta amorterat på lånen samt årligen avsatt till fonder på Handelsbanken. När ränteläget sedan steg kraftigt tog styrelsen beslut om att minska amorteringen istället för att höja avgifterna.

Styrelsen hoppas således att en genomförd fusion med grannföreningen i kombination med att kunna förhandla ner räntorna under året kommer säkra att avgifterna hålls konstanta samtidigt som amortering åter kan genomföras likt tidigare som visat sig framgångsrikt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 78 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 933 045	2 645 514	2 579 765	2 544 970
Resultat efter fin. poster	-242 009	-513 193	-52 953	-89 336
Soliditet (%)	77	78	78	77
Yttre fond	2 807 592	2 500 058	-2 292 573	-1 999 278
Taxeringsvärde	128 540 000	128 540 000	120 379 000	120 379 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	685	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 079	7 081	-7 175	-7 368
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 345	7 081	-7 175	-7 368
Sparande per kvm totalyta, kr	224	163	311	276
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	65	39	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	54	58	34
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	25	27	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	161	144	123	95
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,33	-	-	-

**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 vatten (totalt 38 765 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Under året gör en föreningen ett resultat på ca -300.000 kr, vilket är något bättre än föregående års -515.126 kr. Förlusten är främst hänförlig till de ökade räntekostnader som föreningen haft de senaste åren då styrelsen valt att inte binda räntorna på lånen.

Anledningen till detta är den fusion som förväntas genomföras med systerföreningen Brf Sången. En fusion kommer leda till att föreningen blir större både sett till intäkter och antal medlemmar, men också sett till föreningens totala skuld till banken. När detta är genomfört kommer föreningen i banken ögon ses som en större kund och således får styrelsen bättre chanser att påverka framtida räntan.

Under 2025, det vill säga ett år efter avslutad fusion, så beräknas även kostnaderna för den sammanslagna föreningen minska med ca 250.000 kr till följd av föreningen då till exempel endast kommer ha en ekonomisk förvaltare istället för två, en arvoderad styrelse istället för två samt en revisor istället för två.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	60 201 000	-	-	60 201 000
Upplåtelseavgifter	27 519 000	-	-	27 519 000
Fond, yttre underhåll	2 500 058	-297 124	604 658	2 807 592
Balanserat resultat	-2 435 418	-218 002	-604 658	-3 258 078
Årets resultat	-515 126	515 126	-300 045	-300 045
<b>Eget kapital</b>	<b>87 269 514</b>	<b>0</b>	<b>-300 045</b>	<b>86 969 469</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 653 420
Årets resultat	-300 045
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-604 658
<b>Totalt</b>	<b>-3 558 123</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	212 500
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 345 623</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 933 045	2 645 514
Övriga rörelseintäkter	3	82 182	148 369
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 015 227</b>	<b>2 793 883</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 559 970	-1 397 601
Övriga externa kostnader	9	-368 591	-634 977
Personalkostnader	10	-74 610	-74 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-958 644	-954 003
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 961 816</b>	<b>-3 061 191</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>53 411</b>	<b>-267 308</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16	317 506	877
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-612 926	-246 761
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-295 420</b>	<b>-245 884</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-242 009</b>	<b>-513 193</b>
<b>Skatt</b>		<b>-58 036</b>	<b>-1 933</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-300 045</b>	<b>-515 126</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	108 167 556	109 126 200
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 167 556</b>	<b>109 126 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>108 167 556</b>	<b>109 126 200</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		100 707	1 520
Övriga fordringar	14	1 393 344	747 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	163 950	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 658 001</b>	<b>749 118</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	16	1 323 272	2 241 262
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 323 272</b>	<b>2 241 262</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 473 818	17 249
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 473 818</b>	<b>17 249</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 455 091</b>	<b>3 007 629</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 622 647</b>	<b>112 133 829</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 720 000	87 720 000
Fond för yttre underhåll		2 807 592	2 500 058
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 527 592</b>	<b>90 220 058</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 258 078	-2 435 418
Årets resultat		-300 045	-515 126
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 558 122</b>	<b>-2 950 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>86 969 470</b>	<b>87 269 514</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	8 006 084
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 006 084</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 428 022	16 421 938
Leverantörsskulder		47 805	52 184
Skatteskulder		264 817	158 537
Övriga kortfristiga skulder		38 259	6 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	874 274	219 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 653 177</b>	<b>16 858 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 622 647</b>	<b>112 133 829</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>53 411</b>	<b>-267 308</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	958 644	954 003
	<b>1 012 055</b>	<b>686 695</b>
Erhållen ränta	13 141	877
Erlagd ränta	-420 242	-246 761
Betald inkomstskatt	-58 036	-1 933
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>546 918</b>	<b>438 878</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	100 909	28 816
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	596 178	46 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 244 005</b>	<b>514 316</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-111 487
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 400 272	-288 168
Avyttring av finansiella tillgångar	2 318 262	24 014
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>917 990</b>	<b>-375 641</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-326 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-326 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 161 995</b>	<b>-187 825</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>600 746</b>	<b>788 571</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 762 741</b>	<b>600 746</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Visan i Västra Eriksberg 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 periodisering 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, 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 - 10 %
---------	----------

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	2 127 756	2 127 639
Hysesintäkter garage	232 450	229 800
Bredband	198 240	204 960
Vatten, moms	0	-12 096
Varmvatten	0	65 566
Varmvatten, moms	38 765	12 096
El, moms	8 497	3 460
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	3 675	14 007
Överlåtelseavgift	5 252	0
Vidarefakturerade kostnader	226 274	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	91 954	0
Öres- och kronutjämning	1	82
<b>Summa</b>	<b>2 933 045</b>	<b>2 645 514</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	128 577
Övriga intäkter	82 182	19 792
<b>Summa</b>	<b>82 182</b>	<b>148 369</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 041	9 358
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 367	465
Larm och bevakning	675	0
Städning utöver avtal	18 480	0
Hissbesiktning	7 560	7 174
Brandskydd	27 543	26 204
Bevakning	0	5 970
Myndighetstillsyn	3 233	1 247
Gårdkostnader	4 807	2 457
Gemensamma utrymmen	14 510	14 509
Sopphantering	70 170	0
Snöröjning/sandning	8 620	20 379
Serviceavtal	158 785	147 817
Förbrukningsmaterial	7 718	61 857
<b>Summa</b>	<b>336 509</b>	<b>297 437</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	42 659
Trapphus/port/entr	6 927	5 846
Dörrar och lås/porttele	892	7 287
VVS	9 151	11 343
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 943	4 098
Hissar	3 755	3 419
Tak	0	69 103
Garage/parkering	10 847	0
Vattenskada	0	10 899
<b>Summa</b>	<b>34 515</b>	<b>154 654</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	212 500	0
Installationer	0	174 406
Värmeanläggning	0	51 813
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	70 905
<b>Summa</b>	<b>212 500</b>	<b>297 124</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	167 908	224 387
Uppvärmning	311 028	187 440
Vatten	140 512	86 602
Sophämtning/renhållning	2 400	0
<b>Summa</b>	<b>621 847</b>	<b>498 429</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	61 765	54 972
Bredband	188 451	0
Samfällighetsavgifter	0	-5 478
Fastighetsskatt	104 384	100 464
<b>Summa</b>	<b>354 600</b>	<b>149 958</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 303	1 876
Tele- och datakommunikation	23 515	227 653
Juridiska åtgärder	8 393	29 232
Inkassokostnader	0	975
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 940
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	19 125
Föreningskostnader	1 700	2 063
Förvaltningsarvode enl avtal	286 229	270 934
Överlåtelsekostnad	6 565	0
Pantsättningskostnad	5 250	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	13 126
Administration	5 768	15 942
Konsultkostnader	3 848	44 841
Bostadsrätterna Sverige	6 270	6 270
<b>Summa</b>	<b>368 591</b>	<b>634 977</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	14 610	14 610
<b>Summa</b>	<b>74 610</b>	<b>74 610</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	612 926	246 757
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4
<b>Summa</b>	<b>612 926</b>	<b>246 761</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	118 111 487	118 000 000
Årets inköp	0	111 487
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>118 111 487</b>	<b>118 111 487</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 985 287	-8 031 283
Årets avskrivning	-958 644	-954 003
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 943 931</b>	<b>-8 985 287</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>108 167 556</b>	<b>109 126 200</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 250 000</i>	<i>23 250 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	85 540 000	85 540 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
<b>Summa</b>	<b>128 540 000</b>	<b>128 540 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	12 153	12 153
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 153</b>	<b>12 153</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 153	-12 153
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-12 153</b>	<b>-12 153</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	104 421	56 900
Momsavräkning	0	70 277
Klientmedel	0	582 747
Övriga kortfristiga fordringar	0	36 924
Transaktionskonto	430 046	0
Borgo räntekonto	858 877	750
<b>Summa</b>	<b>1 393 344</b>	<b>747 598</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet bredband	16 745	0
Upplupna intäkter	114 750	0
Upplupna ränteintäkter	32 455	0
<b>Summa</b>	<b>163 950</b>	<b>0</b>

## NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Europa index A1	692 893	661 627	0
USA index A1	760 153	661 645	0
Multi A 25 A1	0	0	1 120 631
Multi A 40 A1	0	0	1 120 631
<b>Summa</b>	<b>1 453 046</b>	<b>1 323 272</b>	<b>2 241 262</b>

Föreningen redovisar ett resultat för försäljning av kortfristiga placeringar till 271 911kr och en skatt på försäljningen till 58 036kr.

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-06-01	0,71 %	8 006 084	8 006 084
Handelsbanken	2024-01-02	4,80 %	7 996 250	7 996 250
Handelsbanken	2024-01-02	4,40 %	8 425 688	8 425 688
<b>Summa</b>			<b>24 428 022</b>	<b>24 428 022</b>
Varav kortfristig del			24 428 022	16 421 938

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 428 022 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	119 289	0
Uppl kostnad Värme	269 365	0
Uppl kostn räntor	197 421	4 737
Uppl kostn vatten	116 038	0
Förutbet hyror/avgifter	0	214 785
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	172 162	0
<b>Summa</b>	<b>874 274</b>	<b>219 522</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 280 000	30 280 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret 2023 fattade styrelsen beslut om att byta ekonomisk förvaltare till Nabo med start 1 januari 2024. Rent ekonomiskt blir detta inget väsentlig påverkan utan grunden till beslutet berodde istället på ett minskat förtroende hos den tidigare förvaltaren.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Björn Wrandel  
Styrelseledamot

---

Hans Niclas Bellman  
Styrelseledamot

---

Tony Alexander Lo Johansson  
Ordförande

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

---

Niclas Kristoferson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.05.2024 10:52

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 29.05.2024 09:22

DOCUMENT ID:  
rJNAvUE4C

ENVELOPE ID:  
BJmRDIVE0-rJNAvUE4C

DOCUMENT NAME:  
Brf Visan i Västra Eriksberg, 769620-6551 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN WRANDEL bjorn@brfvisan.se	Signed Authenticated	29.05.2024 09:29 29.05.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/09/02) IP: 90.228.211.37
2. ALEXANDER LO JOHANSSON alexander.johansson@brfvisan.se	Signed Authenticated	29.05.2024 13:31 29.05.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/11/30) IP: 192.157.8.226
3. Hans Niclas Bellman niclas@brfvisan.se	Signed Authenticated	30.05.2024 10:51 30.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/30) IP: 213.115.29.194
4. NICLAS KRISTOFERSON niclas.kristoferson@goteborgsrevision.com	Signed Authenticated	30.05.2024 10:52 30.05.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/28) IP: 89.255.240.11

\* 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 Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg, org.nr 769620–6551

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Niclas Kristoferson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.05.2024 11:05

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 29.05.2024 09:22

DOCUMENT ID:  
B1-4Cw8NVR

ENVELOPE ID:  
rkeX0DU44R-B1-4Cw8NVR

DOCUMENT NAME:  
RB Brf Visan i Västra Eriksberg 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICLAS KRISTOFERSON niclas.kristoferson@goteborgsrevision.com	Signed Authenticated	30.05.2024 11:05 30.05.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/28) IP: 89.255.240.11

\* 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