

# Årsredovisning 2023

Brf Hansahusen

716447-8443



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hansahusen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Marstrand 74:11	2006	Kungälv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 173 kvm. Byggnadernas totalyta är 2173 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Göran Gannedahl	Ordförande
Peter Thylén	Kassör
Anders Bergqvist	Styrelseledamot
Maritta Thegerström	Styrelseledamot
Mats Halén	Styrelseledamot

### Valberedning

Pierre Garellick och Alexander Stålblad

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Sara Johansson Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-02. Godkännande av nya stadgar.  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

### Planerade underhåll

**2024** ● Montage av ventilationsintag på kortsidorna av samtliga förråd

### Avtal med leverantörer

El avtal	Vattenfall
Föreningens två hissar	Kone
Förhyrning av parkeringsplatser	Kungälv's Kommun

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Ett av föreningens lån på 3 426 416:- förföll 1:a december och därmed blev räntan på det nya lånet med 3 månaders rörlig ränta betydligt högre än tidigare (4,7% ränta).

För att ha en god kostnadskontroll har styrelsen löpande sett över föreningens avtal och ekonomiska åtagande, så att vi har en ekonomi i balans. Det är viktigt för oss att hålla i våra kostnader utan att göra avkall på underhållet av våra fastigheter. Vi har beslutat om ökade avsättningar till vår underhållsfond då våra hus blir äldre.

Kungälv's kommun har höjt parkeringsavgiften för 2024 till 8 765:-, 2023 var avgiften 7 200:-.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 11%.

#### Övriga uppgifter

En sektion av träfasaden i hus B utmed Fiskholmsgatan har bytts ut och målats pga. rötskador.

Soprummet har målats invändigt, tak väggar och tak vilket minskar dåligt lukt och gör det enklare att hålla rent. Trappuppgång och hissdörrar har målats om i hus B och C.

Samtliga arbeten ovan är gjorda av Tingstad Måleri.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 761 484	1 659 959	1 570 833	1 554 859
Resultat efter fin. poster	42 008	-728 774	111 494	-29 836
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	570 564	1 025 394	764 634	764 634
Taxeringsvärde	51 224 000	51 224 000	47 432 000	47 432 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	724	661	705	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	86,5	97,7	98,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 736	9 736	9 736	9 824
Skuldsättning per kvm totalyta	9 736	9 736	9 736	9 824
Sparande per kvm totalyta	223	137	254	223
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	42	25	17
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	38	50	42
Energikostnad per kvm totalyta	72	80	75	59
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,43	1,02	2,22	2,87
Räntekänslighet (%)	13,45	14,72	13,79	13,92

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	30 800 000	-	-	30 800 000
Upplåtelseavgifter	17 905 000	-	-	17 905 000
Fond, yttre underhåll	895 014	-	-324 450	570 564
Balanserat resultat	-1 285 836	-728 774	324 450	-1 690 160
Årets resultat	-728 774	728 774	42 008	42 008
<b>Eget kapital</b>	<b>47 585 404</b>	<b>0</b>	<b>42 008</b>	<b>47 627 412</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 690 160
Årets resultat	42 008
<b>Totalt</b>	<b>-1 648 152</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Balanseras i ny räkning	-2 048 152
	<b>-1 648 152</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	1 761 484	1 659 959
Övriga rörelseintäkter	3	-2	-6
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 761 482</b>	<b>1 659 953</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-579 656	-1 336 382
Övriga externa kostnader	9	-354 437	-347 128
Personalkostnader	10	-51 747	-47 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 320	-442 115
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 428 160</b>	<b>-2 173 232</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>333 322</b>	<b>-513 279</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 865	1 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-302 179	-216 869
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-291 314</b>	<b>-215 495</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>42 008</b>	<b>-728 774</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>42 008</b>	<b>-728 774</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	66 997 602	67 433 514
Markanläggningar	13	25 956	27 120
Maskiner och inventarier	14	13 114	18 358
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 036 672</b>	<b>67 478 992</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 036 672</b>	<b>67 478 992</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 483	8 811
Övriga fordringar	15	803	367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	44 633	39 643
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 919</b>	<b>48 821</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 075 262	1 555 360
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 075 262</b>	<b>1 555 360</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 132 181</b>	<b>1 604 181</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 168 853</b>	<b>69 083 173</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 705 000	48 705 000
Fond för yttre underhåll		570 564	895 014
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 275 564</b>	<b>49 600 014</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 690 160	-1 285 836
Årets resultat		42 008	-728 774
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 648 152</b>	<b>-2 014 610</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 627 412</b>	<b>47 585 404</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	14 419 034	17 905 201
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 419 034</b>	<b>17 905 201</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 737 251	3 251 084
Leverantörsskulder		24 952	26 168
Skatteskulder		80 808	77 428
Övriga kortfristiga skulder		7 404	6 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	271 991	231 767
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 122 406</b>	<b>3 592 567</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 168 853</b>	<b>69 083 173</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>333 322</b>	<b>-513 279</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	442 320	442 115
	<b>775 642</b>	<b>-71 164</b>
Erhållen ränta	10 865	1 374
Erlagd ränta	-298 658	-206 518
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>487 849</b>	<b>-276 308</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 098	30 210
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 151	26 748
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>519 902</b>	<b>-219 350</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>519 902</b>	<b>-219 350</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 555 360</b>	<b>1 774 709</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 075 262</b>	<b>1 555 360</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	0,89 %
Markanläggningar	3 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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	1 573 068	1 436 604
Hysesintäkter, p-platser	188 356	202 628
El	0	20 667
Övriga intäkter	60	60
<b>Summa</b>	<b>1 761 484</b>	<b>1 659 959</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnig	-2	-6
<b>Summa</b>	<b>-2</b>	<b>-6</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	31 125	35 806
Besiktning och service	31 739	38 886
Övrigt	6 247	8 257
<b>Summa</b>	<b>69 111</b>	<b>82 949</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	2 108
Trapphus/port/entr	0	6 128
Soprum/miljöanläggning	0	9 285
Dörrar och lås/porttele	10 175	12 589
Fasader	204 450	344 435
Garage och p-platser	0	2 913
<b>Summa</b>	<b>214 625</b>	<b>377 458</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	0	585 210
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>585 210</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	55 359	81 966
Vatten	101 313	81 652
Sophämtning	34 394	32 899
<b>Summa</b>	<b>191 066</b>	<b>196 517</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	58 610	52 116
Samfällighet	4 930	2 638
Fastighetsskatt	41 314	39 494
<b>Summa</b>	<b>104 854</b>	<b>94 248</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	261 008	229 242
Juridiska kostnader	19 125	37 144
Revisionsarvoden	17 188	18 000
Ekonomisk förvaltning	57 116	55 092
Konsultkostnader	0	7 650
<b>Summa</b>	<b>354 437</b>	<b>347 128</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	39 375	36 225
Sociala avgifter	12 372	11 382
<b>Summa</b>	<b>51 747</b>	<b>47 607</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	301 538	216 766
Övriga räntekostnader	641	103
<b>Summa</b>	<b>302 179</b>	<b>216 869</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	71 700 000	71 700 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>71 700 000</b>	<b>71 700 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 266 486	-3 830 778
Årets avskrivning	-435 912	-435 708
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 702 398</b>	<b>-4 266 486</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>66 997 602</b>	<b>67 433 514</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 500 000</i>	<i>22 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	11 224 000	11 224 000
<b>Summa</b>	<b>51 224 000</b>	<b>51 224 000</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	38 740	38 740
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>38 740</b>	<b>38 740</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 620	-10 458
Årets avskrivning	-1 164	-1 162
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 784</b>	<b>-11 620</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>25 956</b>	<b>27 120</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 225	26 225
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 225</b>	<b>26 225</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 867	-2 622
Avskrivningar	-5 244	-5 245
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-13 111</b>	<b>-7 867</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>13 114</b>	<b>18 358</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	803	367
<b>Summa</b>	<b>803</b>	<b>367</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 278	7 602
Försäkringspremier	20 426	17 762
Förvaltning	15 929	14 279
<b>Summa</b>	<b>44 633</b>	<b>39 643</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek				3 186 416
Stadshypotek	2025-12-30	0,75 %	2 993 545	2 993 545
Stadshypotek	2026-03-01	0,93 %	3 270 499	3 270 499
Stadshypotek	2024-09-30	0,59 %	3 550 835	3 550 835
Stadshypotek	2026-09-30	0,82 %	4 728 574	4 728 574
Stadshypotek	2025-12-01	3,75 %	3 426 416	3 426 416
Stadshypotek	2024-03-01	4,68 %	3 186 416	
<b>Summa</b>			<b>21 156 285</b>	<b>21 156 285</b>
Varav kortfristig del			6 737 251	3 251 084

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 156 285 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 105	2 829
El	6 724	11 467
Utgiftsräntor	13 872	10 351
Löner	38 850	35 700
Sociala avgifter	16 822	12 756
Förutbetalda avgifter/hyror	159 243	144 414
Beräknat revisionsarvode	14 250	14 250
<b>Summa</b>	<b>254 866</b>	<b>231 767</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 995 000	22 995 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att kunna hantera ökade kostnader har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 7% för 2024.

## Underskrifter

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

Kungälv

---

Anders Bergqvist  
Styrelseledamot

---

Göran Gannedahl  
Ordförande

---

Maritta Thegerström  
Styrelseledamot

---

Mats Halén  
Styrelseledamot

---

Peter Thylén  
Kassör

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

---

Sara Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 10:04

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 23.05.2024 16:47

DOCUMENT ID:

HJ-NZwR2XA

ENVELOPE ID:

SyeXbDRhm0-HJ-NZwR2XA

DOCUMENT NAME:

Brf Hansahusen, 716447-8443 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Bergqvist aabe@telia.com	Signed Authenticated	23.05.2024 17:35 23.05.2024 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/09/16) IP: 78.71.30.196
2. PETER THYLÉN peter.thylen60@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 19:14 23.05.2024 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/16) IP: 98.128.167.200
3. Karl Erik Göran Gannedahl goran.gannedahl@telia.com	Signed Authenticated	23.05.2024 22:03 23.05.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/05) IP: 82.209.151.14
4. MATS HALÉN mats.halen@be.abb.com	Signed Authenticated	26.05.2024 11:45 26.05.2024 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/17) IP: 155.4.130.247
5. Maritta Thegerström thegerstrom.om@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 15:32 23.05.2024 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/07/27) IP: 217.209.187.198
6. SARA JOHANSSON sara.johansson@swedrev.se	Signed Authenticated	28.05.2024 10:04 28.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/22) IP: 37.123.145.94

\* 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 Hansahusen

Org.nr 716447-8443

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hansahusen för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 revisionsssed 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 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*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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 för Brf Hansahuset för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 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 överträdelser 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.

Stenungsund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Sara Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 10:05

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 23.05.2024 16:47

DOCUMENT ID:

r1EbVAHQ

ENVELOPE ID:

ryQZW027A-r1EbVAHQ

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Hansahusen 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA JOHANSSON sara.johansson@swedrev.se	Signed Authenticated	28.05.2024 10:05 28.05.2024 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/22) IP: 37.123.145.94

\* 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